

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	20
Premessa.....	20
Lotto 1	22
Descrizione	23
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	24
Titolarità	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	24
Confini	25
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	25
Consistenza	25
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	26
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	27
Dati Catastali	28
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	28

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	29
Precisazioni.....	30
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	30
Stato conservativo	30
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	30
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	32
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	36
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	37
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	39
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	41

Normativa urbanistica	43
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	43
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	44
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	46
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	46
Lotto 2	47
Descrizione	48
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	48
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	49
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	49
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	50
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	50
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	50
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	50
Titolarità	50
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	50

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	51
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	51
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	52
Confini	52
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	52
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	52
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	52
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	52
Consistenza	53
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	53
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	54
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	55
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	56
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	57
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	57
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	58
Dati Catastali	58
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	58
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	60

Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	61
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	61
Precisazioni.....	62
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	62
Stato conservativo	62
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	62
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	63
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	63
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	63
Parti Comuni.....	63
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	63
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	64
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	65
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	65
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	65
Stato di occupazione	66
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	66
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	66
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	69
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	69
Provenienze Ventennali	69

Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	69
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1.....	70
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	71
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	72
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	74
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1.....	76
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	77
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	79
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	80
Normativa urbanistica.....	81
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	81
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1.....	82
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	82
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	82
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	83
Regolarità edilizia.....	83
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	83
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1.....	84
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	85
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	85
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	86
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2.....	86

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	86
Lotto 3	87
Descrizione	88
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	88
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	88
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	89
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	89
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	90
Completezza documentazione ex art. 567	90
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	90
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	90
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	90
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	90
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	91
Titolarità	91
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	91
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	91
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	92
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	92
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	92
Confini	92
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	92

Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	93
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	93
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	93
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	93
Consistenza	93
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	93
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	94
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	94
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	95
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	95
Cronistoria Dati Catastali	96
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	96
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	97
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	97
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	98
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	98
Dati Catastali	99
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	99
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	100
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	101
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	101
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T ...	102

Precisazioni.....	103
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	103
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...103	
Stato conservativo.....	103
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	103
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	104
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	104
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	104
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...104	
Parti Comuni.....	104
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	104
Servitù, censo, livello, usi civici	105
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	105
Caratteristiche costruttive prevalenti	105
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	105
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	106
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	106
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	106
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...106	
Stato di occupazione	106
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	106
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	107
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	108

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T108

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...109

Provenienze Ventennali.....109

Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1109

Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T110

Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T111

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T111

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...112

Formalità pregiudizievoli.....113

Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1113

Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T115

Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T117

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T119

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...120

Normativa urbanistica.....121

Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1121

Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T122

Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T122

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T122

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...122

Regolarità edilizia.....123

Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1123

Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	124
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	125
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	125
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T ...	126
Vincoli od oneri condominiali	126
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	126
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	127
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	127
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	127
Lotto 4	128
Descrizione	129
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	129
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	130
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	130
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	130
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	131
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	131
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	132
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	132
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	133
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	133
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	133
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	134
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	134
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	135
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	135

Completezza documentazione ex art. 567	136
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	136
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Titolarità.....	137
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	137
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	138
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	138
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	138
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	138
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	139
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	139
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	140
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	140
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	141
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	141
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	142
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	142

Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	142
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	142
Confini	143
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	143
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	144
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	145
Consistenza	145
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	145
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	145
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	146
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	147
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	147
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	148
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	148
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	149
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	150
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	150
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	151

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	151
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	152
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	153
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	153
Cronistoria Dati Catastali	154
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	154
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	154
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	155
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	155
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	156
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	156
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	157
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	158
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	158
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	159
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	160
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	161
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	161
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	162
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	162
Dati Catastali	163
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	163
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	163
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	164
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	165
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	166
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	166
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	167
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	167
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	168

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	169
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	169
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	170
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	171
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	171
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	172
Stato conservativo.....	173
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	173
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	173
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	173
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	173
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	174
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	175
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	175
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	175
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	175
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	175
Caratteristiche costruttive prevalenti	175
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	176
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	176
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	176
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	176
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	177
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	177
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	177

Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	177
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	178
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	178
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	178
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	178
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	178
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	179
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	179
Stato di occupazione	179
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	179
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	182
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	183
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	184
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	185
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	187
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	188
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	189
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	190
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	192
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	193
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	194
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	195
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	196
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	198
Provenienze Ventennali.....	199
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	199
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	200
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	201
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	201
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	202

Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	203
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	204
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	204
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	205
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	206
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	207
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	208
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	209
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	209
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	210
Formalità pregiudizievoli.....	211
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	211
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	212
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	214
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	216
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	218
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	219
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	222
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	225
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	228
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	231
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	233
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	236
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	238
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	240
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	241
Normativa urbanistica.....	243
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	243
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	243
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	243

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	243
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	244
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	244
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	244
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	244
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	245
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	245
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	245
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	245
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	246
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	246
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	246
Regolarità edilizia.....	246
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	247
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	247
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	247
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	247
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	248
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	248
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	248
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	249
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	249
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	249
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	250
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	250
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	250
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	250
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	251
Stima / Formazione lotti	252
Lotto 1	252

Lotto 2	256
Lotto 3	263
Lotto 4	269
Riserve e particolarità da segnalare.....	281
Riepilogo bando d'asta.....	283
Lotto 1	283
Lotto 2	284
Lotto 3	286
Lotto 4	288
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.	294
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.082,00	294
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 212.931,20	295
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.673,50	297
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 27.043,10	300
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	308
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	308
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	309
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	310
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	312
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	313
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	314
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T.....	315
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	316
Bene N° 9 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	317
Bene N° 10 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	319
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	320
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T...321	
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	321

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	322
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	323
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	324
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	325
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	326
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	327
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	328
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	330
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	331
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	332
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	333
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	334
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	335
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	336

In data 08/01/2026, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.864571, 10.921766)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T (Coord. Geografiche: 43.864529, 10.921696)
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.864541, 10.921847)
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.864541, 10.921847)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864763, 10.922236)
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864408, 10.922155)
- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1 (Coord. Geografiche: 43.864504, 10.921872)
- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T (Coord. Geografiche: 43.864501, 10.921626)
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T (Coord. Geografiche: 43.864501, 10.921626)
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T (Coord. Geografiche: 43.864501, 10.921626)
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864408, 10.922155)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.865124, 10.92213)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.863590, 10.921952)

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864189, 10.920577)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864053, 10.920991)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.865069, 10.922040)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864600, 10.920842)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864799, 10.921553)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.863267, 10.921714)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.863788, 10.921374)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864941, 10.922007)
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.863856, 10.921697)
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.863410, 10.921866)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864328, 10.921347)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864162, 10.921968)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T (Coord. Geografiche: 43.864115, 10.922137)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Il terratetto oggetto di stima ha due piani fuori terra oltre una soffitta morta, ed è una porzione di un più ampio fabbricato, libero su tre lati e composto al piano terreno da ingresso-angolo cottura-pranzo e soggiorno oltre a piccolo resede esclusivo esterno sul retro. Il primo piano, raggiungibile tramite vano scala posto in posizione centrale, è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato e soppalco dal quale si raggiunge la soffitta morta, altro bagno e camera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Trattasi di porzione di corte a comune dove originariamente esisteva una baracca metallica poggiata su una base cementizia della quale attualmente non vi è più traccia.

La porzione di terreno attualmente è in parte ricoperta di ghiaino e in parte inerbita.

L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale che si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente la sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastralmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente la persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastalmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

F.42 p.242 resede a comune su più lati, F.42 p.243 terreno di proprietà **** Omissis **** e terratetto (F.42 p.240 sub 3) di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

F.42 p.242 a terreni resede a comune su tutti e quattro i lati, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,60 mq	50,50 mq	1	50,50 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	58,20 mq	51,60 mq	1	51,60 mq	0,00 m	primo
Soppalco	6,75 mq	6,75 mq	0,5	3,40 mq	0,00 m	
resede esterno	12,50 mq	12,50 mq	0,1	1,25 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				106,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		106,75 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno e primo) più un piccolo resede esterno e un soppalco.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di nuda proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	12,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un'area urbana, residua dopo la rimozione di una baracca metallica.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di nuda proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1984 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 26 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 472,00
Dal 19/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 26

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,24 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 26 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 26 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 185,92 Piano T-1

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 2 AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1990 al 11/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 242 Categoria EU
Dal 11/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 242 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 242 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 27,89 Piano T

Si specifica che al catasto terreni la particella catastale 242 risulta un'area di 340 mq classificata come area di enti urbani e promiscui fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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
	42	26			A3	1	4 vani	91 mq	185,92 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è quella presentata nel 1984 e non riporta alcuna delle variazioni che sono state apportate all'immobile negli anni.

Le difformità riguardano prevalentemente il primo piano nel quale è stata ridotta una delle due camere per realizzare un nuovo bagno, mentre l'altra camera è stata ridotta nelle dimensioni con la realizzazione di un antibagno e di una scala in legno che porta ad un soppalco.

Oltre a questo nella mappa catastale il resede esclusivo risulta erroneamente campito come fosse un edificio: per sistemare la mappa andrà fatto un tipo mappale di demolizione riguardante ciò che erroneamente è indicato come fabbricato e successivamente andrà ripresentata una planimetria aggiornata con l'inserimento del nuovo bagno, dell'antibagno e del soppalco e nell'occasione andrà meglio rappresentata l'unità immobiliare: riportando il giusto posizionamento di finestre e porte, le reali misure dell'intero immobile. In questo modo verranno aggiornati anche i metri quadrati catastali effettivi indicati nei dati di superficie e il resede esterno esclusivo.

Il costo preventivabile per le varie pratiche catastali è di 1.000 euro comprensivo di diritti catastali, oltre al costo del rilievo necessario alla presentazione della nuova planimetria pari a 800 euro.
Per un totale da sottrarre al costo finale di stima pari a 1.800 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	242			C6	2	12 mq	12 mq	27,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non può essere dichiarata in quanto:

- la planimetria catastale riporta il disegno del box metallico così come rilevato all'epoca quando è stato richiesto il condono perché costruito senza titolo.

Del box e della base in cemento sulla quale poggiava non vi è più alcuna traccia, quindi la planimetria esistente non identifica lo stato attuale.

- risulta errata anche l'identificazione catastale assunta quando è stata presentata la planimetria per nuova costruzione in quanto avrebbe dovuto assumere l'identificativo catastale 242 sub 1 in modo da distinguere il fabbricato dalla particella che identifica l'intera corte a comune. La particella 242 infatti in quanto bene comune non censibile non deve avere planimetrie allegate.

Si specifica che al catasto terreni la particella catastale 242 risulta un'area di 340 mq classificata come area di enti urbani e promiscui fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1971. E' rimasta tale anche a seguito della creazione della particella identificativa del box metallico, mentre se la creazione di questa particella fosse stata corretta la superficie di tale particella sarebbe dovuta diminuire a $340-12=328$ mq.

Per sistemare tutte le problematiche presenti sulla particella 242 corte comune e la particella 242 box metallico bisognerà:

- fare un tipo mappale per demolizione totale e contestualmente predisporre due DOCFA di aggiornamento con la costituzione di due subalterni: uno che identifichi la trasformazione della particella 242 che identificava il box metallico in area urbana (F1) e l'altro che identifichi la ricostituzione corretta del bcnc (bene comune non censibile).

Sia per l'area urbana che per il bene comune andrà predisposto un elaborato planimetrico che li identifichi planimetricamente in maniera certa.

Il bene non avrà intestazione come consuetudine quando si tratta di beni comuni e resterà a comune con tutte e tre le unità immobiliari che compongono il fabbricato principale (così come sempre riportato negli atti di provenienza).

L'area urbana invece dovrà avere l'intestazione come indicata nel paragrafo cronistoria catastale e derivante dall'atto di provenienza del 1989.

Il costo preventivabile per tutta questa pratica catastale è di 1.400 euro comprensivo di diritti catastali. Per un totale da sottrarre quindi al costo finale di stima pari a 1.400 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Il lato lungo a nord dell'immobile risulta attualmente chiuso con un cancello a filo della parete dove si trova la porta d'ingresso. Il cancello di fatto rende di uso esclusivo in maniera non lecita una porzione di terreno della particella 242 che in realtà è un bene comune a tutte le tre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato. Tale cancello andrà quindi rimosso o tenuto aperto per permettere l'uso di questa striscia di terreno a tutti i futuri proprietari delle tre unità immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'immobile si trova in uno stato conservativo normale, con finiture modeste e alcuni segni di deterioramento degli infissi.

Esternamente la facciata presenta i primi segni di deterioramento dell'intonaco.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in parte da erba e in parte da ghiaino.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

E' comune all'immobile oggetto di stima e alle altre unità immobiliari del complesso la particella catastale 242. Catastalmente risulta censita come C6 mentre in realtà in tutte le compravendite che si sono succedute negli

anni risulta sempre indicata come corte o aia a comune.

E' comune anche il percorso esistente, sul quale esiste diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo, che insiste sul mappale 239 e che porta all'aia comune (mappale 242).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita reg. part. 2523 del 1978 precedente all'atto di provenienza di questo bene:

"Esiste il diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla redola esistente che insiste sul mappale 239 fino all'aia comune, mappale 242, siccome risulta dall'atto di divisione rogato dal notaio G. Cesare Cappellini il 10 luglio 1947".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita reg. part. 2523 del 1978 precedente all'atto di provenienza di questo bene:

"Esiste il diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla redola esistente che insiste sul mappale 239 fino all'aia comune, mappale 242, siccome risulta dall'atto di divisione rogato dal notaio G. Cesare Cappellini il 10 luglio 1947".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'intero fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari con destinazione residenziale.

La porzione di fabbricato oggetto della stima è un terratetto adibito a civile abitazione, di due piani fuori terra, libero sui lati nord-ovest, nord-est e sud-est con piccola corte esclusiva sul lato nord-est e corte comune sul fronte nord-ovest e sud-ovest.

L'immobile è di remota costruzione ed è realizzato in parte in muratura mista portante con pareti di grande spessore tipiche di epoche remote ed in parte in mattoni pieni. I solai orizzontali si presentano in gran parte realizzati con travi e travetti di legno con mezzane di cotto e in parte in voltine di mattoni intonacate.

L'esterno è rifinito ad intonaco civile dipinto di giallo, quasi ocre, con dei riquadri color crema intorno alle varie aperture e con alcune porzioni degli spigoli della facciata con la muratura a faccia vista, tipo motivo decorativo.

Il manto di copertura è in tegoli e coppi di laterizio.

La porta principale di ingresso si trova sul fronte che affaccia sull'aia comune a sud-ovest, un'altra porta di accesso è poi presente sul fronte nord-ovest sempre dall'aia comune.

Gli infissi sono tutti in legno di colore marrone scuro: i portoni di accesso sono in legno pieno senza parti vetrate mentre le finestre sono tutte con il doppio vetro e con gli scuretti come oscuranti.

Le finestre al piano terreno presentano le inferriate montate nella muratura,

La pavimentazione prevalente è in mezzane di cotto e i gradini della scala in muratura sono in pietra serena. La zona cottura ha mattonelle di graniglia bianche con motivi neri mentre i bagni presentano pavimentazione e rivestimento verticale in mattonelle quadrate in ceramica di colore celeste.

Le porte interne sono in legno colore marrone scuro.

Il resede esterno è pavimentato con posa a terra di lastre in cemento con finitura effetto ghiaino di colore grigio che risultano in un non buono stato di manutenzione in quanto molte lastre risultano spezzate e rotte e molte altre sono in buona parte ricoperte di terra

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano (posta nella soffitta morta alla quale si accede passando dal soppalco) e da termosifoni con valvole termostatiche.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami nella ristrutturazione sono stati installati i vari pozzetti di intercettazione e poi tramite sifone Firenze finiscono nella fognatura comunale presente sulla via Provinciale Montalbano.

L'acqua è quella dell'acquedotto comunale proveniente da via Viliepoli.

Il gas metano arriva dalla via Provinciale Montalbano.

E' presente uno split dell'aria condizionata nella camera matrimoniale.

L'immobile attualmente presenta segni di umidità di risalita nelle murature del piano terreno, qualche segno di umidità proveniente dalla soffitta morta e alcuni infissi avrebbero bisogno di manutenzione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

La piccola porzione di terreno risulta in parte ricoperta da erba e in parte da ghiaino.

Non ci sono delimitazioni fisiche che ne identifichino i confini precisi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2032
- Scadenza disdetta: 29/10/2031
- Rilascio: 30/04/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canone mensile: € 150,00

Contratto di Locazione registrato al n. 1910/2024 serie 3T stipulato il 03/03/2024 con validità dal 01/05/2024 al 30/04/2028.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate risulta regolarmente pagata l'imposta di registro.

Si dà atto che nel contratto vengono indicati i dati catastali anche di particelle che sono per atti di provenienza comuni a tutte le unità immobiliari e quindi non possono essere ceduti in locazione in maniera esclusiva. Le particelle sono la 242, indicata come corte esclusiva mentre in realtà è una corte a comune e la porzione della particella 239 adibita a sede stradale, anche questa è ad uso comune e gravata da diritto di passo e quindi non può essere locata in maniera esclusiva.

Viene inoltre citato un garage in lamiera in pessime condizioni che attualmente non esiste più.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione, che viene allegato alla Stima.

"La locazione è stata concessa da **** Omissis ****.

La locazione ha la durata di anni 4, (quattro) con decorrenza dal 01/05/2024 e scadenza il 30/04/2028.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata A.R. contenente la motivazione del motivo invocato almeno 12(dodici)mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure la rinuncia o il rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare alla controparte almeno 6(sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta)giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero della procedura di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per le nuove condizioni o alla rinuncia o al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente di anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di egual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata A.R. di disdetta dariceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 27° comma Legge 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le parti pattuiscono il canone in annui € 1.800,00 (milleottocentoeuro/00), da pagarsi in dodici rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € 150,00 (centocinquantaeuro/00), ciascuna entro i primi dieci giorni di ogni mese. Nella determinazione del valore del canone, le parti hanno tenuto conto dei lavori che sub art. 8 si è accollato il conduttore, e, in ogni caso, dello stato di vetustà generale dell'immobile.

In ogni caso sono a carico del conduttore le spese relative al servizio di raccolta rifiuti, funzionamento, manutenzione e controllo fumi caldaia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento del condizionamento dell'aria e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire direttamente da parte del conduttore che dovrà intestarsi le singole utenze e quindi risponderne direttamente.

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possono arrecare pregiudizio alla salute di chi vi abita, fatte salve alcuni interventi di manutenzione straordinaria al solaio del locale cameretta posta al piano primo, che abbisogna di intervento del

quale, come da accordo tra le parti, se ne farà carico la parte conduttrice, unitamente ad altri interventi fra i quali il rifacimento dei bagni e la sostituzione degli infissi e di tali motivi ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo del canone annuo.

Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna (art.1590c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo i cui l'ha ricevuta fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso escluso l'obbligo del ripristino."

Il fabbricato è quindi attualmente affittato con un canone di 150 € al mese per un importo totale di 1.800 € all'anno.

Sono stati richiesti i contratti di locazione all'Agenzia delle entrate di immobili simili, effettuati dei controlli sia di annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di abitazioni indicati sul Borsino Immobiliare ad oggi e verificato i valori corrispondenti all'affitto di abitazioni nella banca dati OMI e riferiti al primo semestre del 2024 (la data di stipula del contratto di locazione è infatti del marzo 2024).

I risultati sono i seguenti:

- Dall'Agenzia delle Entrate è risultato attivo un contratto di affitto all'interno dello stesso fabbricato condominiale stipulato sempre dall'esecutato e identico anche nelle cifre del canone a questo appena illustrato; per questo motivo non si reputa possibile utilizzarlo come termine di paragone per valutare la congruità dal canone di locazione.

Sono stati poi effettuati dei controlli sugli annunci immobiliari e verificato i valori corrispondenti all'affitto di appartamenti indicati sul Borsino Immobiliare al 2026 ed i risultati sono i seguenti:

- Borsino Immobiliare per l'affitto di Abitazioni in stabili di seconda fascia come quello oggetto di stima ha come valore minimo 3,53 €/mq mese e massimo 4,52 €/mq mese, moltiplicando per i mq di consistenza commerciale dell'immobile oggetto di perizia (106,75 mq), senza considerare le altre particelle indicate come parte dell'affitto, si ottengono valori di affitto che vanno da 377 €/mese a 482 €/mese.

Quindi in questo caso il valore di 150 € al mese pagato dall'affittuario risulta inferiore al valore minimo indicato dal Borsino, addirittura inferiore di oltre la metà rispetto al valore minimo.

Sono stati poi verificati i valori corrispondenti alla locazione di terratetto indicati nella banca dati OMI e relativi all'anno di stipula del contratto di locazione:

- I valori OMI riferiti al primo semestre del 2024 (il contratto è del marzo 2024) per l'affitto di Abitazioni di tipo economico, come quello oggetto di stima, riportano come valore minimo 4,8 €/mq mese e massimo 7,00 €/mq mese; moltiplicando per i mq di consistenza commerciale dell'immobile (106,75 mq) si ottengono valori di affitto che vanno da 512 €/mese a 747 €/mese.

Quindi anche in questo caso il valore di 150 € al mese previsto nel contratto di locazione risulta inferiore anche al valore minimo indicato dall'OMI, addirittura inferiore di oltre due terzi rispetto al valore minimo.

- Sono stati poi individuati due annunci immobiliari di immobili ubicati nei dintorni del fabbricato oggetto di stima:

1) Appartamento bilocale al secondo piano senza ascensore di 40 mq con ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, balcone e posto auto.

È richiesto un affitto di 400 € al mese comprensivo di arredo (annuncio su idealista.it codice annuncio 33184087). Considerando la superficie commerciale di 40 mq si ottiene un prezzo al mq/mese di 10,00 €; considerando che viene affittato arredato si può considerare una incidenza di 50 € al mese sul prezzo di affitto arrivando quindi a 350 €/mese, equivalente a 8,75 €/mq.

2) Appartamento trilocale zona Masiano di 120 mq al secondo piano senza ascensore con ingresso, tre camere matrimoniali, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, bagno e ripostiglio.

L'appartamento si trova in una zona più vicina alla città di Pistoia rispetto all'immobile oggetto di perizia.

È richiesto un affitto di 850 € al mese comprensivo di arredo della cucina e con due posti auto (annuncio su idealista.it cod annuncio 26015). Considerando la superficie commerciale di 120 mq si ottiene un prezzo al mq/mese di 7,08 €.

Facendo una media di questi due valori si ottiene un prezzo mese al mq pari a 7,91 euro.

Valutando gli annunci immobiliari risulta che un prezzo congruo di affitto ad oggi è indicabile intorno ai 7,50 €/mq mese. Considerando i valori di affitto del 2024 riportati dall'OMI si può prudenzialmente considerare un prezzo di 5 €/mq mese, pari quasi ai valori minimi.

L'immobile oggetto di perizia ha una consistenza commerciale pari a 106,75 mq. Si ottiene quindi un valore mensile di locazione congruo per il 2026 pari a 800 € e un valore mensile di locazione congruo per il secondo semestre del 2024, il contratto è stato stipulato nel marzo 2024, pari a 534 €.

Per quanto riguarda i valori OMI è stato considerato un valore pari quasi al minimo in quanto è stato affittato con la specifica che ci sarebbero stati da cambiare gli infissi, rifare i bagni e sistemare il solaio della cameretta e che le spese sarebbero state in capo al conduttore. Per questo sembra comunque congruo valutare nei quattro anni di durata del contratto una riduzione del canone pari a 2 euro/mq mese rispetto ai valori massimi, pari ad un totale di 10.250 euro di riduzione nell'arco dei quattro anni di durata del contratto.

La cifra di 150 €/mese prevista nel contratto di locazione in essere risulta quindi estremamente inferiore, di ben oltre la metà, rispetto a tutti quanti i valori di riferimento sopra trovati. I 150 €/mese infatti equivalgono a 1,41€/mese/mq, valore questo che risulterebbe incredibilmente basso anche considerando i pur già troppo bassi valori indicati dal Borsino Immobiliare, infatti rispetto al valore minimo di 3,53 €/mese/mq il valore di 1,41 risulterebbe anche in questo caso inferiore di oltre la metà rispetto al valore minimo.

E a nulla vale la riduzione dichiarata del canone relativa ai lavori da fare, in quanto tale riduzione rispetto ad una cifra congrua porterebbe ad un valore di: 500 euro/mese prezzo ritenuto congruo - 150 euro/mese canone effettivo = 350 euro x 48 mesi di canoni = 16.800 euro che risulta essere una cifra assai elevata per la tipologia dei lavori indicati nel contratto e che ad oggi, a metà del contratto di affitto in essere, ancora non risultano eseguiti nemmeno in minima parte.

In base ai risultati ottenuti quindi il prezzo della locazione risulta non congruo e dichiarabile vile in quanto inferiore di oltre 1/3 al giusto prezzo ottenuto per comparazione.

Considerando il valore minore ottenuto per comparazione e relativo all'anno 2024 (intorno ai 500 euro) si può dichiarare che a partire dal valore di 330 euro/mese il canone si sarebbe potuto considerare congruo (1/3 in meno rispetto al giusto prezzo), per valori inferiori a questa cifra si deve considerare un canone non adeguato, "vile", e quindi il contratto di locazione nonostante sia antecedente al pignoramento risulta non opponibile alla procedura.

Come ulteriore verifica è stato calcolato il rendimento del fabbricato dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima dell'immobile ottenuto nella presente Perizia: $1.800 \text{ €} / 106,75 \text{ mq} \times 1.150 \text{ €/mq}$ $122.762 \text{ €} = 0,014$.

Si ottiene quindi un valore di rendimento pari al 1,4% che risulta molto basso in quanto un rendimento medio considerato accettabile per immobili residenziali si attesta intorno al 6%, corrispondente ad un affitto mensile di 621 euro (7.452 euro annui).

Quindi anche a seguito di questa valutazione si può dichiarare che il canone dell'oggetto di stima non sia adeguato ad un immobile con destinazione abitativa e sia da considerarsi vile e di conseguenza non opponibile alla procedura.

Considerando il canone non congruo l'immobile dovrebbe andare in asta come libero e quindi si reputa giusto non valorizzare, ai fini della corretta determinazione del valore di mercato, il tempo residuo di locazione.

Si allega alla perizia certificato di contestuale residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'appartamento è effettivamente abitato dalle persone indicate nel contratto di affitto, circostanza confermata anche in occasione del sopralluogo.

Si allega inoltre copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2032
- Scadenza disdetta: 29/10/2031
- Rilascio: 30/04/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Nel contratto di locazione è stata indicata come compresa anche la particella 242 categoria C6 quindi quella oggetto di stima.

Per quanto riguarda il contratto di locazione vale quanto scritto nel Bene 1, anche al riguardo della viltà del contratto stesso. Per questo motivo la porzione di terreno sulla quale insisteva il box metallico può quindi essere considerata libera.

Si specifica che nel contratto di affitto viene indicata anche come ceduta in locazione anche l'intera corte identificata dalla particella 242, ma una corte comune non può arbitrariamente essere data in locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare	19/12/1988	26899	8898

	Cappellini		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Pistoia	13/01/1989	277
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1988 risulta regolarmente trascritto ma nella trascrizione manca l'identificativo della particella 26, bene oggetto di questa perizia.

Nell'atto è chiaramente citata, indicata e descritta la consistenza del terratetto: "porzione da terra a tetto di un fabbricato già rurale posto in Comune di Serravalle Pistoiese su due piani per una consistenza di vani tre più latrina e cantina... Al nuovo catasto edilizio urbano del comune di Serravalle Pistoiese la porzione di fabbricato è stata iscritta, con autoallestimento, alla partita n. 1427 con le seguenti indicazioni: foglio 42 mappale 26 con classamento, consistenza e rendita da attribuire. Si specifica che nel mappale 26 è stato unito per incorporazione il mappale 245 con tipo mappale presentato il 09/10/1984 denuncia di cambiamento 1003 prot. 35467. Si precisa inoltre che il mappale 26 ha diritto alla corte comune n. 242".

Nella nota di trascrizione poi è stato riportato solo il riferimento alla denuncia di cambiamento 35467/84 perché probabilmente la pratica catastale non risultava ancora agli atti e di conseguenza la Conservatoria non avendo un identificativo certo sul quale trascrivere la compravendita non ha provveduto a fare la trascrizione.

Per la continuità delle trascrizioni andrebbe fatto trascrivere l'atto del 1988 anche sulla particella catastale a fabbricati n. 26 in forza dell'atto di compravendita che riporta in maniera chiara ed univoca i dati catastali del terratetto identificato proprio da tale particella.

Si specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto.

Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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.

Nell'atto il bene 2 viene incluso nella vendita e indicato come box metallico per il quale è stato richiesto un condono in quanto costruito senza titolo. Per questo motivo l'area sulla quale insiste il box non ha un identificativo catastale autonomo ma ricade all'interno della corte comune individuata dalla particella 242 (ente urbano e bene comune non censibile fin dall'impianto meccanografico).

Nella trascrizione dell'atto vi è indicata l'intera particella 242 intesa come ente urbano in quanto i diritti proporzionali su questo bene sono stati trasferiti con l'atto ma non vi è indicata una particella autonoma che individui il box. E' pur vero che il box insiste sulla particella 242 quindi risulta indubbiamente trasferito con l'atto sopra indicato.

Il condono è stato rilasciato nel 1993 e nel frattempo nel 1990 è stata accatastato il box in lamiera: erroneamente l'accatastamento è avvenuto con lo stesso identificativo catastale del bene comune non censibile senza inserimento di subalterni e quindi come particella 242 del foglio 42.

L'identificazione catastale risulta quindi errata e andrà corretta indicando per questa piccola area di 12 mq un identificativo con un subalterno specifico.

Si specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto.

Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 325.616,68
Spese: € 24.614,82
Interessi: € 9.768,50
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale Pistoia
Data: 08/06/2015
N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 214.517,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.258,98
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 279 - Reg. part. 190
Quota: usufrutto

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

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 278 - Reg. part. 189
Quota: usufrutto

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

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;
- 1.800 + 94 = 1.894 euro;
- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

• **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348.

Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di trasformazioni legittimate con la seguente pratica edilizia:

- Domanda di Concessione Edilizia presentata il 03/07/1997 al n. di protocollo 11328, Pratica Edilizia n. 306/97 e successiva Concessione Edilizia n. 306 rilasciata il 14/02/1998. In data 16/02/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori. La pratica riguarda la ristrutturazione di un intero fabbricato composto da tre unità immobiliari ed è stata presentata dall'esecutato **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per quanto riguarda il certificato energetico dell'immobile (APE) si dà atto che nel contratto di locazione viene citato come presente ma non è stato possibile riscontrarne alcuna copia.

Attualmente vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di ristrutturazione presentato nel 1997.

Vi sono delle piccole differenze rispetto al progetto e nello specifico l'apertura tra cucina e pranzo che è stata realizzata più ampia e la collocazione dei sanitari nel nuovo bagno a primo piano che sono stati montati nel lato opposto della stanza rispetto a quanto previsto.

Queste piccole differenze rientrano però tra quelle previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 riguardante le tolleranze edilizie e nello specifico al comma 2.

Al comma 3 viene spiegato come poter regolarizzare questo tipo di difformità: "Le tolleranze esecutive al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Quindi per questo caso specifico non si preventivano spese di regolarizzazione in quanto lo stato legittimo potrà essere dichiarato nella prima pratica edilizia che verrà presentata per l'immobile.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'epoca della vendita, dicembre 1988, gli acquirenti hanno acquistato anche un box in lamiera con una richiesta di condono pendente.

Trattasi del condono edilizio n. 817 del 28/07/1986 (PE 107/1993) a seguito del quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria per costruzione di box in lamiera uso rimessa il 20/05/1993 n. 107 con prot. 6342.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la sanatoria rilasciata in quanto sull'area urbana non vi è più edificato alcunché.

Andrà presentata una Scia in sanatoria per demolizione di opera legittima non contestuale alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione (art. 135, comma 2, lett. e ter) l.r. 65/2014).

In questo caso specifico il non aver comunicato la totale rimozione del box metallico e della sua base in cemento

implica il pagamento della sanzione minima prevista e pari a 1.032 euro.

A questa cifra andrà sommato l'onorario del tecnico che dovrà presentare la pratica edilizia in Comune e che si preventiva essere pari a 1.000 euro.

Per un totale quindi da sottrarre al costo di stima pari a 2.032 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è gestito ad alcun amministratore di condominio e quindi non esistono regolamenti scritti che specifichino vincoli ed oneri condominiali. Si rimanda quindi alle consuetudini di legge.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e una parte del piano soffitta, è libero sui due fronti e su altri due lati nella parte tergale. E' composto al piano terreno da lungo corridoio d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina con ripostiglio e terrazza. Alla fine del lungo corridoio di ingresso partono le scale che portano al seminterrato e ai piani superiori: seminterrato composto da due stanze e corridoio che porta verso l'esterno, piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno e piano soffitta composto da largo pianerottolo intermedio e vano parzialmente abitabile in cima alla scala.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Questo Bene è rimasto accatastato a Terreni ma di fatto rappresenta la porzione nord-est del terratetto descritto al Bene 3. Sul suo terreno insistono al piano terreno la cucina e il soggiorno e al primo piano una camera e il bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di un terreno agricolo con lieve pendenza posto a nord est del fabbricato principale con il quale confina su due lati. Al suo interno si trovano vari alberi e alcuni ulivi.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di un bene che in realtà non esiste, in quanto è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate senza che però sia realmente presente qualcosa di stabile sul suolo. Quindi il bene andrà sistemato catastalmente sopprimendolo e per la stima verrà considerato a valore zero in quanto gli oneri per la sistemazione catastale sono già stati conteggiati nel bene 5, terreno agricolo sul quale insiste tale immobile "fantasma".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

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

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

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)

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

CONFINI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

F.42 p.242 resede a comune, F.42 p.243 terreno di proprietà **** Omissis ****, terratetto (F.42 p.240 sub2 graffata con p.244) di proprietà **** Omissis **** e terratetto (F.42 p.26) di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

F.42 p.243 terreno di proprietà **** Omissis **** su più lati, terratetto (F.42 p.240 sub3) di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.238 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.237 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.19 a terreni di nuda proprietà **** Omissis ****, F.42 p.29 a terreni di nuda proprietà **** Omissis ****, F.42 p.26 terratetto di nuda proprietà **** Omissis ****, F.42 p.238 terratetto di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.243 su tutti i lati di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Strada via Provinciale Montalbano, F.42 p.243 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.394 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.343 bene comune non censibile, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,30 mq	77,70 mq	1	77,70 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	57,70 mq	50,90 mq	1	50,90 mq	0,00 m	primo
soffitta	8,80 mq	8,80 mq	0,5	4,40 mq	0,00 m	secondo
Cantina	71,40 mq	58,41 mq	0,50	29,20 mq	0,00 m	seminterrato
ripostiglio	8,60 mq	7,31 mq	0,25	1,83 mq	0,00 m	terreno
terrazza	41,85 mq	41,85 mq	0,22	9,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				173,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su tre piani (terreno, primo e soffitta) con terrazza e ripostiglio esterno al piano terreno.

La superficie della terrazza è stata considerata al 30% fino ai 25 mq e al 10% i restanti metri quadrati.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	terreno e primo
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata considerata alcuna superficie convenzionale in quanto tutto la superficie edificata sopra la particella 342 è già stata conteggiata nel Bene 3.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2210,00 mq	2210,00 mq	1	2210,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				2210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2210,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo. Verrà stimato come terreno agricolo ma con una maggiorazione sul prezzo rispetto agli altri terreni in quanto una volta scaduto il contratto di locazione in essere sul terreno questo potrà essere ripensato come resede esclusivo del terratetto.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di legare questo terreno al Bene 3 sia per poter dare all'abitazione più ampia una porzione di terreno da utilizzare almeno in parte come giardino, questo anche perché su questa particella a terreni insistono alcune porzioni legittime del Bene 3 che non sono mai state sistemate dal punto di vista catastale. Una volta sistemate catastalmente queste porzioni di fabbricato avrebbero necessità di creare delle servitù sulla particella 243 per poter accedere al fabbricato stesso. Riunendo quindi questo terreno al Bene 3 chiunque si aggiudicherà il Lotto potrà svolgere le pratiche di frazionamento in maniera unitaria senza dover chiedere consensi a terze persone.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
fabbricati non esistente	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un fabbricato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate ma che di fatto non esiste. Si tratta probabilmente di una tettoia abusiva realmente presente sul terreno e vista con un confronto con foto aeree. Tale struttura andrà comunque demolita e non può essere valutata nella sua consistenza ma solo per i costi di demolizione.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area urbana	47,00 mq	47,00 mq	0,1	4,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un bene comune non censibile che però verrà venduto come in uso esclusivo al Bene 3 del Lotto 2 in quanto si trova al confine sud della particella a terreni 243 che verrà venduta nello stesso Lotto e quindi per congruenza si aggiunge anche questa piccola striscia di terreno.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il

Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1986 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,32 Piano S1-T-1
Dal 16/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,32 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 325,37 Piano S1-T-1

Si specifica che attualmente il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 12/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 40 Reddito dominicale € 51.520,00 Reddito agrario € 40.320,00
Dal 12/11/1986 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 342 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,36

		Reddito agrario € 0,28
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 342 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,28

Si specifica che attualmente il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 10 Reddito dominicale € 26,25 Reddito agrario € 20,54
Dal 16/12/1986 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 10 Reddito dominicale € 26,25 Reddito agrario € 20,54
Dal 22/11/2011 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 243 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 22 10

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2015 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 670, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 0,5 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 27,11
Dal 22/11/2021 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 670, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 0,5 vani Rendita € 27,11

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 251 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 97
Dal 20/05/1989 al 21/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 251 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 97
Dal 21/10/1989 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 366 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 47
Dal 23/02/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 366 Categoria E

Il titolare catastale per gli enti urbani e i beni comuni non censibili non risulta nella visura catastale.

La particella risulta comunque venduta all'esecutato nel maggio 1989 e non è più stata interessata da altri trasferimenti.

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	240	3		A4	1	7 vani	179 mq	325,37 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è quella presentata nel 1986 e non riporta le molte variazioni che sono state apportate all'immobile negli anni.

Tutto quanto variato con la pratica edilizia di ristrutturazione del 1997 non risulta in planimetria, inoltre non risulta presente nella planimetria la terrazza e il ripostiglio esterno al piano terreno (entrambi insistono sulla particella a terreni 243) e nemmeno la soffitta almeno per la porzione più alta di 1,50 m.

Nonostante la planimetria del 1986 riporti l'ampliamento condonato dell'immobile costruito esattamente sopra la particella a terreno 342 e in parte sopra la particella 243, l'estratto di mappa non è mai stato aggiornato.

Per correggere tutte le difformità riscontrate saranno necessarie varie pratiche catastali:

- presentare un tipo mappale a fusione per unire a terreni la particella 342 con la particella 240, in questo modo si aggiorna la mappa catastale che nella particella 342 risulterà campita come fabbricato;
 - presentare un tipo di frazionamento della particella 243 che separi dalla stessa le aree sulle quali insistono la rimessa esterna e la terrazza al piano terreno (sotto la terrazza al piano seminterrato c'è un terrapieno e un corridoio per uscire all'esterno). In questo modo si aggiornerà la mappa catastale con una riduzione della superficie della particella 243 e la nuova identificazione di due particelle catastali campite come fabbricati;
 - andranno infine presentati due DOCFA, uno per l'aggiornamento planimetrico della particella 240 sub 3 alla quale verrà graffata la nuova particella che rappresenta la terrazza al piano terreno e il corridoio al piano seminterrato e uno per la rappresentazione planimetrica della rimessa esterna che verrà accatastata come C2.
- Si precisa che i docfa con l'aggiornamento planimetrico andranno preferibilmente presentati a seguito del rilascio della concessione in sanatoria in modo da essere sicuri di presentare la planimetria corretta e aggiornata come da richieste del Comune.

Il costo preventivabile per tutti questi adempimenti è di 3.500 euro comprensivo di diritti catastali, oltre al costo del rilievo necessario alla presentazione della nuova planimetria pari a 1.500 euro.

Per un totale da sottrarre al costo finale di stima pari a 5.000 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

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
42	342				Vigneto	1	00 00 30	0,36 €	0,28 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nonostante la planimetria catastale del terratetto del 1986 riporti l'ampliamento condonato dell'immobile costruito esattamente sopra la particella a terreno 342, l'estratto di mappa non è mai stato aggiornato e la

particella 342 risulta ancora accatastata a terreni come da atto di provenienza.

Tutti gli adempimenti catastali per correggere questo errore e per accatastare correttamente al Catasto fabbricati la particella 342 sono specificati e già quantificati, nel prezzo da sottrarre alla stima, nel paragrafo dati catastali del Bene 3.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	243				FU D ACCERT		00 22 10			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quando l'Agenzia delle Entrate individua un fabbricato non censito (o un ampliamento non dichiarato) tramite foto-aeree (cosiddetti "immobili fantasma") su un terreno, attiva una procedura di regolarizzazione forzata per allineare la mappa catastale alla realtà.

Per prima cosa invia una notifica al titolare del diritto reale invitandolo a regolarizzare la propria posizione entro un termine stabilito. Se il contribuente non risponde o non regolarizza, l'Agenzia delle Entrate procede d'ufficio e attribuisce una rendita presunta all'immobile, registra l'immobile al Catasto Edilizio Urbano e notifica l'avvenuto accatastamento d'ufficio.

La registrazione dell'immobile è visibile in quanto viene indicata all'interno della particella sull'estratto di mappa il simbolo "< >".

In questo caso probabilmente l'Agenzia delle Entrate ha visto delle tettoie effettivamente presenti sul terreno e ha segnalato queste.

Le tettoie risultano costruite senza alcun titolo e non possono essere sanate, quindi andranno rimosse interamente e portate al rifiuto.

Dal punto di vista catastale sarà quindi necessario presentare una istanza per comunicare all'Agenzia delle Entrate che l'immobile da loro visto è stato demolito, allegando le fotografie che testimonino il prima ed il dopo la rimozione, e chiedendo la cancellazione sulla mappa del simbolo "< >". In questo modo la particella 243 tornerà ad essere qualificata come vigneto.

Dopo di ciò andrà preparato un Docfa, citando il protocollo dato alla precedente istanza, per la demolizione totale, e quindi la cancellazione, della particella a fabbricati 670 sub 1 creata arbitrariamente dall'Agenzia.

Oltre all'assistenza di un tecnico questa procedura dovrebbe comportare la sanzione di 258 euro, per un costo totale da detrarre alla stima di 760 euro.

Si specifica anche che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata precedentemente in catasto

(vigneto) e quella esistente. La qualificazione più corretta di questa particella catastale dovrebbe essere quella di "prato arborato".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	670	1		A4	2	0,5 vani	0 mq	27,11 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, ma si tratta di un elaborato presentato d'ufficio dall'Agenzia stessa che riporta la dicitura "Planimetria assente - attribuzione di RC presunta".

Vale tutto quanto scritto per il Bene 5 e i costi per la regolarizzazione sono quelli indicati appunto per il Bene 5.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

ASTE GIUDIZIARIE®	42	366			E	ASTE GIUDIZIARIE®	e			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi di bene comune non censibile, senza però indicazione specifica delle unità immobiliari a cui è comune. Considerando che nell'atto con il quale è stato comprato risulta unico titolare l'esecutato **** Omissis **** si suppone che sia stato trasformato in bene comune tra le due unità immobiliari indeterminate dalla particella catastale 240, entrambe di proprietà esclusiva dell'esecutato. In più la particella 366 è stata venduta come porzione di passo privato che dalla strada provinciale portava direttamente al fabbricato individuato dalla particella 240.

Considerando che entrambe le unità immobiliari andranno in vendita si decide di trasferire questo bene comune non censibile come bene esclusivo del BENE 3 di riferimento, compreso nel Lotto 2, in quanto assegnandolo a questo lotto si crea una continuità con il terreno individuato dalla particella 243.

Trasformare un bcnc in un bene con intestazione è possibile se tutti i proprietari dei beni comuni sono in accordo. In questo caso tutte le due proprietà sono intestate esclusivamente all'esecutato **** Omissis **** e quindi si reputa questa trasformazione necessaria per una corretta distribuzione delle varie proprietà secondo una logica.

Catastalmente per trasformare il bcnc in area urbana con l'intestazione dei proprietari, è necessario procedere con due DOCFA distinti: il primo a variazione/soppressione del bcnc e il secondo con il quale si costituirà la nuova particella dell'area urbana, assegnando le ditte (intestati) corrette in base alle quote di proprietà. Dopo di che andrà aggiornato l'elaborato planimetrico.

Il costo di queste pratiche, da scontare dal prezzo di stima, è pari a 800 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

In questo particolare caso il BCNC dovrà essere trasferito come pertinenza esclusiva del Bene 3 all'interno del Lotto 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

L'immobile si trova in un buono stato conservativo, con finiture normali e piccoli segni di deterioramento dovuti prevalentemente al fatto che l'abitazione viene abitata solo saltuariamente e quindi non mantenuta con continuità.

Esternamente la facciata presenta i segni di deterioramento dell'intonaco, provocati prevalentemente da umidità di risalita.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'immobile si trova in un buono stato conservativo, con finiture normali e piccoli segni di deterioramento dovuti prevalentemente al fatto che l'abitazione viene abitata solo saltuariamente e quindi non mantenuta con continuità.

Esternamente la facciata presenta i segni di deterioramento dell'intonaco, provocati prevalentemente da umidità di risalita.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava abbastanza ben mantenuto, ad eccezione delle porzioni al confine con il fabbricato dove l'erba risultava più alta e gli arbusti lasciati un po' andare rendendo non semplice in alcuni punti il passaggio da una zona all'altra.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il fabbricato non esiste.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava inerbito e con presenza di vari arbusti.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

E' comune all'immobile oggetto di stima e alle altre unità immobiliari del complesso la particella catastale 242. Catastralmente risulta censita come C6 mentre in realtà in tutte le compravendite che si sono succedute negli anni risulta sempre indicata come corte o aia a comune.

E' comune anche il percorso esistente, sul quale esiste diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo, che insiste sul mappale 239 e che porta all'aia comune (mappale 242).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la

struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

E' comune all'immobile oggetto di stima e alle altre unità immobiliari del complesso la particella catastale 242. Catastalmente risulta censita come C6 mentre in realtà in tutte le compravendite che si sono succedute negli anni risulta sempre indicata come corte o aia a comune.

E' comune anche il percorso esistente, sul quale esiste diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo, che insiste sul mappale 239 e che porta all'aia comune (mappale 242).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la

struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

L'intero fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari con destinazione residenziale.

La porzione di fabbricato oggetto della stima è un terratetto adibito a civile abitazione, di tre piani fuori terra, libero sui lati sud-ovest, nord-est e nella parte posteriore anche nord-ovest e sud-est con una grande terrazza a sud est, un piccolo ripostiglio/rimessa esterno addossata all'edificio principale e corte comune sul fronte sud-ovest.

L'immobile è di remota costruzione ed è realizzato in parte in muratura mista portante con pareti di grande spessore tipiche di epoche remote ed in parte in blocchi di laterizio. I solai orizzontali si presentano in gran parte realizzati con travi e travetti di legno con mezzane di cotto, nell'ingresso e sulle scale in voltine di mattoni a vista e in altre stanze in longarine e tavelloni.

L'esterno è rifinito ad intonaco civile dipinto di giallo, quasi ocra, con dei riquadri color crema intorno alle varie aperture.

Il manto di copertura è in tegoli e coppi di laterizio.

Il portone principale di ingresso si trova sul fronte che affaccia sull'aia comune a sud-ovest, un'altra porta di accesso è poi presente sul fronte sud-est e si accede dalla terrazza.

Gli infissi sono tutti in legno di colore marrone scuro: il portone principale di accesso è in legno pieno mentre la porta verso la terrazza è in legno pieno nella parte bassa e nella parte alta ha una ampia parte con vetro doppio mentre le finestre sono tutte con il doppio vetro e con gli scuretti come oscuranti.

Le finestre al piano terreno presentano le inferriate montate nella muratura,

La pavimentazione prevalente è in simil mezzane di cotto e i gradini della scala in muratura sono in pietra serena. La zona cottura ed i bagni ha rivestimenti realizzati con mattonelle quadrate simil cotto fino ad una certa altezza ed il resto intonacato e dipinto color giallo chiaro.

Le porte interne sono state cambiate durante la ristrutturazione e sono in legno colore castagno chiaro con serratura e maniglie in ottone.

La terrazza esterno non presenta pavimentazione ma solo il getto di cemento a vista.

La stessa terrazza e la sottostante zona di uscita dal seminterrato risultano per buona parte coperte da tettoie realizzate in materiali vari (pali di legno, onduline, cannicciato...) mai autorizzate che quindi andranno rimosse e smaltite.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano (posta esternamente) e

da termosifoni con valvole termostatiche.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami nella ristrutturazione sono stati installati i vari pozzetti di intercettazione e che poi tramite sifone Firenze finiscono nella fognatura comunale presente sulla via Provinciale Montalbano.

L'acqua è quella dell'acquedotto comunale proveniente da via Viliepoli.

Il gas metano arriva dalla via Provinciale Montalbano.

L'immobile attualmente presenta alcuni segni di umidità di risalita nelle murature del piano terreno, qualche segno di umidità proveniente dalla soffitta morta e alcuni infissi avrebbero bisogno di manutenzione. Il resto dell'immobile risulta però in buono stato di conservazione in quanto ristrutturato integralmente ad inizio degli anni 2000. Le problematiche presenti dipendono dal fatto che non è abitato in maniera continuativa e questo comporta una manutenzione non costante.

Il piano seminterrato si trova realizzato in uno stato al grezzo con pareti parzialmente intonacata e soffitti con le strutture a vista e senza alcun impianto di riscaldamento.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Vale quanto indicato nel Bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 82 metri s.l.m., e si estende dalla via provinciale di Montalbano fino al piccolo sentiero che dallo spigolo nord della casa va verso nord est.

Il confine verso la strada e a nord/est è indicato con una recinzione metallica mentre a nord /ovest è indicato dal piccolo sentiero pedonale.

Il terreno non ha una forte pendenza ma discende verso la strada in maniera uniforme e dolce.

Le piante di ulivo sono piantate una accanto all'altra in maniera abbastanza regolare.

Nelle porzioni di terreno che confinano con il fabbricato ci sono vari arbusti e piccoli alberi che crescono senza una sistematica potatura probabilmente perché la loro manutenzione viene considerata a carico degli abitanti delle varie unità immobiliari.

Allo stato attuale di fatto le porzioni intorno alla casa vengono utilizzate da chi la abita.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il fabbricato non esiste.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova tra i 73 e gli 80 metri s.l.m., ed è formato da una striscia di terreno che dalla via provinciale di Montalbano porta fino alla terrazza del terratetto posto più a sud/est.

I confini di questa striscia non sono evidenti ed individuabili in maniera certa.

Il terreno non ha una forte pendenza ma discende verso la strada in maniera uniforme e dolce.

Nella porzione di terreno più vicina al fabbricato ci sono vari arbusti e piccole piante che stanno crescendo senza una sistematica potatura.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marliana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Quando è stato eseguito il sopralluogo il proprietario ci ha comunicato che oltre a lui le chiavi dell'unità immobiliare sono detenute da altra persona che saltuariamente usa l'abitazione.

Il tutto senza alcun titolo idoneo e quindi l'immobile è da ritenersi libero.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Quando è stato eseguito il sopralluogo il proprietario ci ha comunicato che oltre a lui le chiavi dell'unità immobiliare sono detenute da altra persona che saltuariamente usa l'abitazione.

Il tutto senza alcun titolo idoneo e quindi l'immobile è da ritenersi libero.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Contratto di Locazione n. 1909/2024 serie 3T stipulato il 01/05/2024 e regolarmente registrato nel 2024 con validità ventennale dal 01/05/2024 al 30/04/2044.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate la registrazione risulta pagata solo parzialmente, 67 euro al posto dei 120 euro dovuti.

Si dà atto che nel contratto ci sono alcuni errori nella indicazione dei dati catastali relativi ad alcuni terreni:

- la particella 342 di fatto è una porzione del fabbricato principale, non è mai stata variato l'accatastamento portandola a fabbricati ma non può certo considerarsi un terreno agricolo;
- le particelle 199, 241 e 248 sono di fatto delle aree urbane inserite all'interno della corte a comune e non hanno alcuna caratteristica di terreno agricolo e quindi sono state indicate erroneamente in questo contratto (la particella 199 è tra l'altro tra le particelle già inserite nel contratto di locazione di uno dei terratetti).
- la particella 238 è stata indicata di 3.000 mq mentre in realtà ha una superficie di 300 mq e quindi i mq totali affittati non sono 20.666 (calcolati escludendo le particelle sopra indicate) ma 17.966 mq.
- inoltre risultano inserite nel contratto due particelle che non sono state pignorate nonostante risultino di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, la particella 437 e 438, per un totale di 630 mq. Considerando il costo di 0,067 euro al mq (1.200 euro/17.966 mq) per la locazione per queste due particelle il conduttore dovrà versare in proporzione all'esecutato **** Omissis ****, che per queste particelle manterrà la proprietà, la cifra di 42,21 euro/anno.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione, che viene allegato alla Stima.

"Sono oggetto di locazione le seguenti particelle del foglio 42: 19, 24, 25, 29, 39, 200, 202, 237, 238, 239, 243, 246, 429, 430, 435, 436, 437 e 438. I suddetti beni immobili vengono concessi in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i diritti ed oneri d'acqua che vi competono e che le parti dichiarano di ben conoscere.

Il presente contratto avrà una durata di 20 anni, con decorrenza dal 01/05/2024 al 30/04/2044, previa disdetta da inviarsi da una delle parti con raccomandata a.r. almeno un anno prima della scadenza.

Il canone d'affitto viene convenuto ed accettato nella misura di € 1.200,00 annuo, in 12 rate anticipate entro il giorno 10 di ogni mese con rate anticipate di € 100,00. Canone non soggetto ad adeguamento per l'intera durata del contratto.

È fatto divieto alla parte affittuaria direttamente od indirettamente di subaffittare, sublocare ad altri il godimento a qualsiasi titolo, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui terreni di cui sopra.

La parte affittuaria si impegna, per tutta la durata del contratto, a coltivare i terreni concessi in godimento secondo le regole della buona tecnica agraria e, in particolare, ad effettuarne la concimazione organica. Al contempo, parte affittuaria sarà responsabile della buona manutenzione dei fondi che la parte affittuaria intende destinare anche all'allevamento stazionamento e pascolo di equidi".

Le rate mensili previste nel contratto sono quindi di un importo pari a 100 euro, per un importo totale di 1.200

euro all'anno.

I metri quadrati totali dichiarati nel contratto ammontano a 20.748 mq, dai quali però vanno eliminati i mq delle particelle erroneamente indicate nel contratto per un totale di 82 mq. Si ottiene quindi una superficie totale di 20.666 mq, ai quali vanno ulteriormente eliminati i 2.700 mq indicati in più per la particella 238, ottenendo così un totale di 17.966.

Sono stati richiesti eventuali contratti di affitto agrario all'Agenzia delle entrate di terreni limitrofi, effettuati dei controlli sia di annunci immobiliari di affitto di terreni e verificato i valori VAM della provincia di Pistoia.

L'Agenzia delle Entrate mi ha risposto che per le varie particelle di terreni dei quali ho fatto richiesta di verifica non risultava presente alcun affitto in essere.

Per un terreno nel comune di Serravalle Pistoiese eterogeneo come quello oggetto del contratto di affitto agrario, prevalentemente non pianeggiante, non irriguo, senza colture specializzate e con la destinazione prevista di allevamento, stazionamento e pascolo di equidi, bisogna considerare dei terreni rientranti nelle categorie di pascolo arborato, seminativo arborato o incolto produttivo. Queste categorie sono infatti quelle che rappresentano in pieno la coltura attuale delle varie particelle di terreno pignorate.

I valori agricoli medi (VAM) della provincia di Pistoia per la Regione Agraria n. 3 che comprende il comune di Serravalle Pistoiese per terreni non irrigui e poco produttivi sono le seguenti: 4.800 €/ettaro per il pascolo arborato, 26.000 €/ettaro per il seminativo arborato e 8.000 €/ettaro per l'incolto produttivo, per un valore medio pari a 12.900 €/ettaro.

Il canone di affitto agrario può essere calcolato come una percentuale dei valori VAM sopra indicati, di solito intorno al 4-6% annuo del valore del terreno agricolo.

Nel caso di questo affitto quindi partendo da 12.900 €/ettaro si ottiene un affitto annuo che va dai 516 €/ettaro/anno considerando il 4% ai 774 €/ettaro/anno considerando il 6%.

Si ottiene quindi che i valori congrui per l'affitto di 1,80 ettari (17.966 mq) di terreno vanno da 929 €/anno a 1.393 €/anno.

Il valore di locazione del contratto in oggetto è 1.200 €/anno e quindi questo valore può essere ritenuto congruo (rientra esattamente nel range calcolato sopra), considerando anche il fatto che si tratta di un contratto con una lunga durata, 20 anni, e che quindi in caso di affitti di lunga durata risulta normale che il valore annuo possa essere leggermente ridotto in quanto garantito per molti anni consecutivi.

Come ulteriore verifica sono stati cercati gli annunci di affitto di terreni agricoli. Ne è stato trovato uno solo nei paraggi, e più precisamente nel comune di Monsummano Terme: si tratta di 2 ettari ad uliveto con piante produttive fin dal 1960 e nell'annuncio viene cercata una società agricola che lo mantenga in buono stato per almeno due anni, il prezzo richiesto è 2.000 €/anno.

Considerando che si tratta di un annuncio immobiliare è giusto considerare che si possa contrattare il prezzo finale e quindi prudenzialmente abbassare il prezzo di un 15%, arrivando quindi ad un prezzo di 1.700 €/anno. Valore sensibilmente più alto dei 1.200 €/anno richiesti nel contratto di locazione in vigore ma nel caso in oggetto si parla di terreni poco produttivi e da destinare a pascolo e allevamento per venti anni contro terreni molto produttivi e per una durata minima di soli due anni.

Se considerassimo comunque 1.700 €/anno come un giusto prezzo per l'affitto di 2 ettari di terreno riducendolo di 1/3 otterremmo il valore di 1.133 €/anno e quindi il prezzo di locazione del contratto in essere sui terreni oggetto di perizia si potrebbe comunque considerare non vile in quanto non inferiore di oltre 1/3 rispetto ad un canone considerato congruo.

Come ulteriore verifica è stato calcolato il rendimento del fabbricato dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima dell'intera superficie agraria locata (17.966 mq): $1.200 \text{ €} / 44.915 \text{ €} = 0,027$.

Si ottiene quindi un valore di rendimento pari al 2,7% lordo che attualmente risulta essere un buon rendimento per un terreno agricolo. Anche a seguito di questa valutazione si può quindi dichiarare che il canone dell'oggetto di stima sia adeguato per dei terreni agricoli.

Si può quindi considerare congruo il canone richiesto nel contratto di affitto agrario in essere che quindi risulta opponibile rispetto alla procedura esecutiva in quanto registrato prima della data di trascrizione del pignoramento.

In questo caso bisogna però considerare che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta

alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 243 ha una superficie di 2.210 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 148,07 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Riduzione giustificata anche dal fatto che chi acquisterà questo terreno lo utilizzerà come pertinenza a verde dell'abitazione e non poterne beneficiare per 7 anni è sicuramente un aspetto che merita un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile praticamente non esiste e andrà soppresso al catasto fabbricati.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale e di quella precedente p. 240 sub 1 manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo di informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto è comunque citata la particella 240 sub 1 e viene indicata e descritta la consistenza del terratetto in maniera inequivocabile: "piccola unità immobiliare destinata ad abitazione di vani utili 4 oltre cucina, latrina, ingresso, disimpegno, cantina e soffitta sottotetto... con il nuovo classamento, consistenza e rendita che dovranno essere attribuite ad avvenuti accertamento della planimetria di variazione depositata all'UTE di Pistoia il 18/02/1986 prot. n. 34/C con la quale l'u.i. ha assunto l'identificativo provvisorio foglio 42 mappale 240 sub a".

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/12/1986 al	**** Omissis ****	compravendita

07/05/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto è comunque citata la particella 342 come "piccolo resede di 30 mq posto in estremità nord-est del terratetto.

Particella 342 come da tipo frazionamento n. 44 approvato il 27/11/1984 confermato nella validità il 12/11/1986 prot.mod.8 n. 51783".

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	15/01/1987	383	298
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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo di informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto comunque è citata la particella 243 e viene indicata e descritta "corpo di terreno agricolo in prossimità dell'anzidetto fabbricato, iscritto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese alla partita n. 956 e distinti sul foglio 42 dalla particella 243 (243/a) vigneto di mq 2210 con reddito dominicale i Lire 243,10, giusto l'allegato tipo di frazionamento".

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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 dà atto che trattandosi di edificio supposto realizzato sulla particella catastale a terreni 243 la provenienza sia quella legata al terreno sul quale l'edificio è edificato.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	20/05/1989	29360	9613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/06/1989	4039	2570
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per ognuna delle tre trascrizioni dei pignoramenti, compresa la rettifica. Per un totale di 882 euro.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione

ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 5.286 euro.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di

**** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per ognuna delle tre trascrizioni dei pignoramenti, compresa la rettifica. Per un totale di 882 euro.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 5.286 euro.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per l'ipoteca giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 2.888 euro.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 2.104 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348. Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348.

Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di trasformazioni legittimate con la seguente pratica edilizia:

- Richiesta di sanatoria edilizia pratica n. 911 del 01/09/1986 presentata da **** Omissis **** e successiva domanda di condono acquisita al protocollo generale n. 7122 il 01/01/1993 presentata da **** Omissis ****, che nel frattempo era diventato proprietario. A queste richieste è seguito il rilascio di concessione in sanatoria n. 115/93 in data 31/05/1999.

- Domanda di Concessione Edilizia presentata il 03/07/1997 al n. di protocollo 11328, Pratica Edilizia n. 306/97 e successiva Concessione Edilizia n. 306 rilasciata il 14/02/1998. In data 16/02/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori. La pratica riguarda la ristrutturazione di un intero fabbricato composto da tre unità immobiliari ed è stata presentata dall'esecutato **** Omissis ****.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di ristrutturazione presentato nel 1997 in quanto le opere non risultano realizzate in conformità ai disegni allegati alla pratica.

Queste le differenze riscontrate durante il sopralluogo:

- al piano seminterrato sono stati realizzati dei tramezzi non previsti;

- al piano terreno non risulta presente la parete che disimpegna il bagno, la cucina risulta realizzata nel vano indicato come ripostiglio (ma condonato come cucina), non è stata realizzata la finestra prevista nel bagno;
- al piano primo non è stata realizzata la finestra prevista nel bagno.
Poi risultano presenti alcune altre piccole differenze rientranti nella definizione di tolleranze edilizie così come definite dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

A seguito di contatti con l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia del Comune di Serravalle Pistoiese è stato concordato la tipologia di sanatoria necessaria in questo caso specifico, considerando che alcune differenze non sono compatibili con la normativa igienico sanitaria.

Sarà necessario presentare un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001. In sede di analisi della pratica edilizia il funzionario dell'Edilizia privata emetterà un provvedimento con la richiesta di realizzazione di opere di adeguamento da realizzarsi per poter poi rilasciare il permesso in sanatoria. Per questo motivo verrà assegnato un tempo congruo durante il quale effettuare i lavori di adeguamento, alla fine dei quali andrà predisposta una relazione tecnica e fotografica che evidenzia la realizzazione di tutte le opere richieste.

A seguito del deposito della fine dei lavori di adeguamento e del pagamento delle sanzioni potrà essere rilasciato il permesso in sanatoria.

Per questo tipo di pratica edilizia i costi da preventivare sono:

- predisposizione della pratica di accertamento di conformità in sanatoria con compilazione di tutta la modulistica comprensiva di tutte le dichiarazioni necessarie (2.000 euro comprensive di direzione dei lavori di adeguamento);
 - rilievo dello stato attuale (costo già considerato nel paragrafo dei dati catastali);
 - sanzione irrogata dal Comune pari a 1.032 euro;
 - lavori di adeguamento consistenti sicuramente nella realizzazione delle due aperture per le finestre nei due bagni al piano terreno e al piano primo (6.000 euro comprensivo dei lavori edili e della fornitura delle finestre).
- Per quanto riguarda lo spostamento della cucina dal vano indicato come ripostiglio al vano soggiorno/pranzo potrebbe non essere necessario in quanto nel condono il vano indicato come ripostiglio risultava indicato già con destinazione a cucina.

Il totale dei costi da scontare al prezzo di stima per riuscire ad avere la conformità edilizia sarà pari quindi a 9.032 euro.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di trasformazioni legittimate con la seguente pratica edilizia:

- Richiesta di sanatoria edilizia pratica n. 911 del 01/09/1986 presentata da **** Omissis **** e successiva domanda di condono acquisita al protocollo generale n. 7122 il 01/01/1993 presentata da **** Omissis ****, che nel frattempo era diventato proprietario. A queste richieste è seguito il rilascio di concessione in sanatoria n. 115/93 in data 31/05/1999.

- Domanda di Concessione Edilizia presentata il 03/07/1997 al n. di protocollo 11328, Pratica Edilizia n. 306/97 e successiva Concessione Edilizia n. 306 rilasciata il 14/02/1998. In data 16/02/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori. La pratica riguarda la ristrutturazione di un intero fabbricato composto da tre unità immobiliari ed è stata presentata dall'esecutato **** Omissis ****.

- 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.

Per la conformità edilizia vale quanto scritto nel Bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

Il terreno oggetto di pignoramento presenta diversi annessi e tettoie costruite in legno e metallo e con coperture miste in onduline, canniccio e legno costruite senza alcun titolo edilizio.

Da informazioni prese nell'ufficio tecnico comunale in questa zona non è possibile costruire questo tipo di annessi né tanto meno sanare quelli già presenti.

Andranno quindi demolite e andranno portati in discarica tutti i residui di tale demolizione.

Per poter regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico andrà presentata al Comune di Serravalle Pistoiese una comunicazione per demolizione spontanea di opere abusive. A seguito della comunicazione il Comune, previo sopralluogo, emetterà un ordine di demolizione da eseguire entro 60 giorni. A quel punto la proprietà dovrà attivarsi rapidamente per dare seguito all'ordine demolendo e ripulendo l'area di sedime.

Il costo da preventivare per ottenere la conformità urbanistica sarà quindi pari al costo di demolizione, trasporto a rifiuto: nel caso specifico visto le dimensioni delle strutture il fatto che sono leggere e precarie i costi preventivabili ammontano a 2.000 euro.

Dal punto di vista catastale a seguito della demolizione dovrà essere presentata l'istanza per poter cancellare la particella a fabbricati che insiste sul terreno, così come meglio dettagliata nel paragrafo dati catastali.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il fabbricato di fatto non esiste e la particella catastale creata forzosamente dall'Agenzia delle Entrate andrà di fatto cancellata. Di conseguenza non esiste alcuna autorizzazione edilizia da verificare.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è gestito ad alcun amministratore di condominio e quindi non esistono regolamenti scritti che specifichino vincoli ed oneri condominiali. Si rimanda quindi alle consuetudini di legge.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è gestito ad alcun amministratore di condominio e quindi non esistono regolamenti scritti che specifichino vincoli ed oneri condominiali. Si rimanda quindi alle consuetudini di legge.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1
- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre un seminterrato e una soffitta morta ed è libero su due lati. E' composto al piano seminterrato da due vani a cantina ai quali si accede tramite scala a scendere esterna; al piano terreno da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e terrazza con accesso esclusivo dall'esterno; tramite vano scala si arriva al piano primo composto da due camere e piccolo ripostiglio dal quale vi è l'accesso alla soffitta morta.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente.

La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba.

L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un

chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.
la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente.

La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba.

L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente.

La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba.

L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

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

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-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)

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente la persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastalmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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)

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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)

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

CONFINI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

F.42 p.242 resede a comune, F.42 p.240 sub 3 terratetto di proprietà **** Omissis **** su più lati, F.42 p.243 terreno di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

F.42 p.242 a terreni resede a comune su più lati, area urbana p.248 di proprietà **** Omissis ****, particella 29 a terreni di nuda proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

F.42 p.242 a terreni resede a comune, area urbana p.199 di nuda proprietà **** Omissis **** su più lati, particella 241 di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

F.42 p.242 a terreni resede a comune, area urbana p.199 di nuda proprietà **** Omissis ****, area urbana p.248 di proprietà **** Omissis ****, particella a terreni 239 di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.242 a terreni corte a comune, F.42 p.394 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.343 bene comune non censibile, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,80 mq	37,40 mq	1	37,40 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	47,90 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	primo
Cantina	26,30 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	seminterrato
terrazza	8,64 mq	8,64 mq	0,3	2,60 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				84,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su tre piani (seminterrato, terreno e primo) con terrazza esterna con accesso indipendente al piano terreno.

La superficie della terrazza è stata considerata al 30% in quanto minore di 25 mq.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	22,00 mq	22,00 mq	0,1	2,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un'area urbana, residua dopo la rimozione di una tettoia/rimessa.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di nuda proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	24,00 mq	24,00 mq	0,1	2,40 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un'area urbana, residua dopo la rimozione di una tettoia/rimessa.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area urbana	6,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				0,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da una corte, originariamente corte della particella 248.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area urbana	4,00 mq	4,00 mq	0,1	0,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un bene comune non censibile che però verrà venduto come di uso esclusivo del Bene 7 del lotto 3 in quanto sopra di esso risultano essere presenti le scale che portano al seminterrato del terratetto.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 242,00 Piano T-1 Graffato particella 244
Dal 22/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 242,00 Piano T-1 Graffato particella 244
Dal 01/01/1992 al 18/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 357.500,00 Piano T-1 Graffato particella 244
Dal 18/10/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano S1-T-1 Graffato particella 244
Dal 09/11/2015 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 240, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 232,41 Piano S1-T-1 Graffato particella 244

Si specifica che attualmente il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 199 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 19/12/1988 al 21/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 199 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 21/05/2018 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 199 Qualità area rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

Nella variazione d'ufficio del 21/05/2018 viene riportato il fatto che da controllo sul SIT non esiste alcun fabbricato che insista sulla particella 199.

Si specifica che la superficie riportata in visura non corrisponde a quella misurabile dall'estratto di mappa dove l'area è di 22 mq e non di 14 mq.

E' stato deciso di inserire questa particella nello stesso lotto della particella 248, che presenta il problema inverso, in modo che una volta che ci sarà la riunione dell'usufrutto per la particella 199 il proprietario di entrambe le particelle, che a quel punto sarà unico e con gli stessi diritti di piena proprietà, potrà, se vorrà, fondere insieme le due aree urbane e superare l'eventuale errore occorso negli anni nel disegno dell'estratto di mappa e del conseguente aggiornamento delle misure in visura catastale.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1975 al 22/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 241 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 24

Dal 22/09/1987 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 241 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 24
Dal 14/02/2014 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 241 Qualità area rurale Superficie (ha are ca) 00 00 24

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fin dall'impianto meccanografico la particella risulta indicata come corte della particella 248.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1975 al 22/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 248 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 22/09/1987 al 21/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 248 Qualità fabb rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 21/05/2018 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 248 Qualità area rurale Superficie (ha are ca) 00 00 14

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Nella variazione d'ufficio del 21/05/2018 viene riportato il fatto che da controllo sul SIT non esiste alcun fabbricato che insista sulla particella 248.

Si specifica che la superficie riportata in visura non corrisponde a quella misurabile dall'estratto di mappa dove l'area è di 6 mq e non di 14 mq.

E' stato deciso di inserire questa particella nello stesso lotto della particella 199, che presenta il problema inverso, in modo che una volta che ci sarà la riunione dell'usufrutto per la particella 199 il proprietario di entrambe le particelle, che a quel punto sarà unico e con gli stessi diritti di piena proprietà, potrà, se vorrà, fondere insieme le due aree urbane e superare l'eventuale errore occorso negli anni nel disegno dell'estratto di mappa e del conseguente aggiornamento delle misure in visura catastale.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 251 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 97

Dal 20/05/1989 al 21/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 251 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 97
Dal 21/10/1989 al 24/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 367 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 04
Dal 24/02/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 367 Categoria E

Il titolare catastale per gli enti urbani e i beni comuni non censibili non risulta nella visura catastale. La particella risulta comunque venduta all'esecutato nel maggio 1989 e non è più stata interessata da altri trasferimenti.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	240	2		A4	1	5 vani	94 mq	232,41 €	S1-T-1	particella 244

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è quella presentata nel 1986 e presenta delle difformità legate alla rappresentazione dei locali a cantina, che nella realtà sono di dimensioni inferiori.

L'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato e la particella 244 risulta ancora indicata come libera da edificazioni.

Per sistemare questa difformità della mappa sarà necessario presentare un tipo mappale a fusione per unire a terreni la particella 244 con la particella 240, in questo modo si aggiorna la mappa catastale che nella particella 244 risulterà campita come fabbricato.

Inoltre la rappresentazione della terrazza nella planimetria catastale risulta conforme e corrispondente all'attualità ma di fatto l'intera terrazza comprende al suo interno anche la particella catastale 343, bene comune non censibile, senza che sia mai stato formalmente fuso con questa unità immobiliare.

Il bene comune non censibile, particella 343, non ha indicazione specifica delle unità immobiliari a cui è comune.

La particella 343 è stata venduta come resede insieme al terratetto identificato alla particella 240 sub 3 e poi di fatto risulta unito al terratetto identificato alla particella 240 sub 2. Considerando che nell'atto con il quale è stato comprato risulta unico titolare l'esecutato **** Omissis **** si presume che sia stato trasformato in bene comune tra le due unità immobiliari indeterminate genericamente dalla particella catastale 240, entrambe di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Considerando che entrambe le unità immobiliari (240 sub 3 e 240 sub 2) andranno in vendita si decide di trasferire questo bene comune non censibile come bene esclusivo del BENE 7 di riferimento, compreso nel Lotto 3, in quanto assegnandolo a questo lotto si ricrea la totalità della terrazza individuata nella planimetria catastale al piano terreno e della cantina al piano seminterrato che rimarrebbero entrambe senza ingresso.

Trasformare un bcnc in un bene con intestazione è possibile se tutti i proprietari dei beni comuni sono in accordo. In questo caso tutte le due proprietà sono intestate esclusivamente all'esecutato **** Omissis **** e quindi si reputa questa trasformazione necessaria per una corretta distribuzione delle varie proprietà secondo logica.

Catastalmente per trasformare il bcnc in area urbana con l'intestazione dei proprietari, è necessario procedere con due DOCFA distinti: il primo a variazione/soppressione del bcnc e il secondo con il quale si costituirà la nuova particella dell'area urbana, assegnando le ditte (intestati) corrette in base alle quote di proprietà. Dopo di che andrà aggiornato l'elaborato planimetrico.

A questo punto avendo anche l'area urbana giusta intestazione corrispondente alla proprietà del terratetto si dovrà procedere nel seguente modo: presentare un tipo mappale a fusione in modo da unire la particella 240 sub 2 graffiata con p.244 con l'area urbana identificata dalla particella 343 e successivamente presentare una nuova planimetria catastale aggiornata all'attualità. Il docfa andrà preferibilmente presentato a seguito del rilascio della concessione in sanatoria in modo da essere sicuri di presentare la planimetria corretta e aggiornata come da richieste del Comune.

Il costo di tutte queste pratiche catastali è pari a 3.200 euro, comprensivo di diritti catastali, oltre al costo del rilievo necessario alla presentazione della nuova planimetria pari a 800 euro.

Per un totale da sottrarre al costo finale di stima pari a 4.000 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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	Graffiato
42	199				area rurale		00 00 14			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non può essere dichiarata in quanto nell'estratto di mappa la particella è campita come se esistesse un fabbricato sopra di essa, mentre di fatto la particella è priva di edificato.

Per sistemare questa difformità bisognerà fare un tipo mappale per demolizione totale del fabbricato a seguito del quale varierà il numero di particella catastale. Per questa nuova particella andrà poi presentato un docfa per la creazione dell'area urbana.

Il costo preventivabile per questa pratica catastale è di 700 euro comprensivo di diritti catastali.
Per un totale da sottrarre quindi al costo finale di stima pari a 700 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, 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
42	241				area rurale		00 00 24			

Corrispondenza catastale

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

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

42	248				area rurale	ha are ca	le			
						00 00 14				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non può essere dichiarata in quanto nell'estratto di mappa la particella è campita come se esistesse un fabbricato sopra di essa, mentre di fatto la particella è priva di edificato.

Per sistemare questa difformità bisognerà fare un tipo mappale per demolizione totale del fabbricato a seguito del quale varierà il numero di particella catastale. Per questa nuova particella andrà poi presentato un docfa per la creazione dell'area urbana.

Il costo preventivabile per questa pratica catastale è di 700 euro comprensivo di diritti catastali. Per un totale da sottrarre quindi al costo finale di stima pari a 700 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	367			E						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi di bene comune non censibile, senza però indicazione specifica delle unità immobiliari a cui è comune. Considerando che nell'atto con il quale è stato comprato risulta unico titolare l'esecutato **** Omissis **** si presume che sia stato trasformato in bene comune tra le due unità immobiliari indeterminate dalla particella catastale 240, entrambe di proprietà esclusiva dell'esecutato. In più la particella 367 è stata venduta come porzione di passo privato che dalla strada provinciale portava direttamente al fabbricato individuato dalla particella 240.

Considerando che entrambe le unità immobiliari (240 sub 3 e 240 sub 2) andranno in vendita si decide di trasferire questo bene comune non censibile come bene esclusivo del BENE 7 di riferimento, compreso nel Lotto 3, in quanto assegnandolo a questo lotto si rende conforme il fatto che su questa piccola porzione di terreno sia stata costruita la rampa di scale che porta al seminterrato del bene 8.

Trasformare un bcnc in un bene con intestazione è possibile se tutti i proprietari dei beni comuni sono in accordo. In questo caso tutte le due proprietà sono intestate esclusivamente all'esecutato **** Omissis **** e quindi si reputa questa trasformazione necessaria per una corretta distribuzione delle varie proprietà secondo una logica.

Catastralmente per trasformare il bcnc in area urbana con l'intestazione dei proprietari, è necessario procedere con due DOCFA distinti: il primo a variazione/soppressione del bcnc e il secondo con il quale si costituirà la nuova particella dell'area urbana, assegnando le ditte (intestati) corrette in base alle quote di proprietà. Dopo di che andrà aggiornato l'elaborato planimetrico.

Il costo di queste pratiche, da scontare dal prezzo di stima, è pari a 800 euro.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

In questo particolare caso il BCNC rappresentato dalla particella 343 dovrà essere trasferito come pertinenza esclusiva del Bene 8 (terratetto) all'interno del Lotto 3. Urbanisticamente e catastralmente infatti questa particella risulta già inglobata dal terratetto stesso del quale è una porzione di terrazza e di cantina.

Si allega alla perizia il CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese nel quale è indicata anche la particella 343 con la seguente Destinazione di zona: E2 - Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

In questo particolare caso il BCNC dovrà essere trasferito come pertinenza esclusiva del Bene 8 all'interno del Lotto 3.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo, con finiture modeste e conservate in maniera carente. Il proprietario ha comunicato che attualmente l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto alla caldaia, che si trova nel locale seminterrato a cantina, al momento, nonostante ci sia il collegamento, non arriva

il gas metano dalla strada provinciale.

Esternamente la facciata presenta diversi segni di deterioramento dell'intonaco, alcuni anche molto evidenti, provocati prevalentemente da umidità di risalita.

**BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO 722, PIANO T**

L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO 722, PIANO T**

L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO 722, PIANO T**

L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

La porzione di terreno risulta occupato dalla piccola rampa di scale in cemento che conducono al seminterrato del Bene 7 e che sono in cemento in modesto stato conservativo.

PARTI COMUNI

**BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1**

E' comune all'immobile oggetto di stima e alle altre unità immobiliari del complesso la particella catastale 242. Catastalmente risulta censita come C6 mentre in realtà in tutte le compravendite che si sono succedute negli anni risulta sempre indicata come corte o aia a comune.

E' comune anche il percorso esistente, sul quale esiste diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo, che insiste sul mappale 239 e che porta all'aia comune (mappale 242).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita reg. part. 2523 del 1978 precedente all'atto di provenienza di questo bene:

"Esiste il diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla redola esistente che insiste sul mappale 239 fino all'aia comune, mappale 242, siccome risulta dall'atto di divisione rogato dal notaio G. Cesare Cappellini il 10 luglio 1947".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

L'intero fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari con destinazione residenziale.

La porzione di fabbricato oggetto della stima è un terratetto adibito a civile abitazione, di due piani fuori terra oltre ad un seminterrato, libero sui lati sud-ovest e sud-est, con una terrazza a sud est.

L'immobile è di remota costruzione ed è realizzato in parte in muratura mista portante con pareti di grande spessore tipiche di epoche remote ed in parte in blocchi di laterizio. I solai orizzontali si presentano in gran parte realizzati in longarine e tavelloni mentre la copertura è realizzata con travi e travetti di legno con mezzane di cotto.

L'esterno è rifinito ad intonaco civile dipinto di giallo, quasi ocre, con dei riquadri color crema intorno alle varie aperture.

Il manto di copertura è in tegoli e coppi di laterizio.

Il portone principale di ingresso si trova sul fronte che affaccia sull'aia comune a sud-ovest, mentre alla terrazza si accede esclusivamente dall'esterno così come pure alla cantina.

Gli infissi sono tutti in legno di colore marrone scuro: il portone principale di accesso, schermato esternamente da una persiana in legno colore verde scuro, è in legno pieno nella parte bassa e nella parte alta ha una ampia parte con vetro doppio mentre le finestre sono tutte con il doppio vetro e con gli scuretti come oscuranti.

Le finestre al piano terreno presentano le inferriate montate nella muratura.

La pavimentazione prevalente è in mattonelle bianche quadrate di ceramica e i gradini della scala in muratura sono rivestite in mattonelle di graniglia, presenti anche in porzione del sottoscala e in una delle due camere. L'altra camera è rivestita con listoni simil legno. La zona cottura ed i bagni hanno rivestimenti realizzati con mattonelle quadrate in ceramica, bianche nella cucina e a mosaico sui colori del celeste nel bagno.

Le porte interne sono in legno colore marrone scuro.

La terrazza esterno è pavimentata con mattonelle quadrate simil cotto.

La stessa terrazza risulta coperta da una tettoia realizzata in legno e ricoperta con pannelli di plexiglass mai autorizzata che quindi andrà rimossa e smaltita.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano (posta in cantina) e da termosifoni. Attualmente la caldaia non funziona e quindi nemmeno il riscaldamento. Il proprietario ci ha comunicato che il tubo del gas che dalla strada provinciale porta alla caldaia è rotto.

L'acqua calda nel bagno è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami questi finiscono nella fognatura comunale presente sulla via Provinciale Montalbano.

L'acqua è quella dell'acquedotto comunale proveniente da via Viliepoli.

Il gas metano arriva dalla via Provinciale Montalbano.

L'immobile attualmente presenta alcuni segni di umidità di risalita nelle murature del piano terreno e alcuni

infissi avrebbero bisogno di manutenzione. Il resto dell'immobile risulta comunque in un modesto stato manutentivo soprattutto perché non è abitato in maniera continuativa. Il piano seminterrato si trova in uno scarso stato manutentivo con segni evidenti di umidità diffusa su tutte le pareti, compreso il soffitto che in alcune porzioni ha l'intonaco staccato.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

La piccola porzione di terreno risulta in prevalenza ricoperta da cemento gettato sul terreno e in maniera residuale da erba e ghiaino.

Non ci sono delimitazioni fisiche che ne identifichino i precisi confini.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

La piccola porzione di terreno risulta in prevalenza ricoperta da cemento gettato sul terreno e in maniera residuale da erba e ghiaino.

Non ci sono delimitazioni fisiche che ne identifichino i precisi confini.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

La piccola porzione di terreno risulta in prevalenza ricoperta da cemento gettato sul terreno e in maniera residuale da erba e ghiaino.

Non ci sono delimitazioni fisiche che ne identifichino i precisi confini.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova intorno agli 80 metri s.l.m., ed è di forma triangolare ed è completamente occupato dalla rampa di scale che dalla terrazza e dal marciapiede di accesso all'abitazione porta giù al seminterrato.

Le scale sono realizzate in cemento e risultano per gran parte ricoperte di muschio.

I confini di questa porzione di terreno non sono evidenti ed individuabili in maniera certa.

Il terreno è in pendenza, motivo per cui è stato naturale realizzarci le scale.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marliana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente risulta in essere un contratto di locazione registrato il 01/05/2024 serie 3T al n. 4542/2024 tra l'esecutato, locatore, e il **** Omissis ****, conduttore.

Il contratto ha per oggetto il terratetto oggetto della presente stima e una durata di quattro anni (più quattro) dal 01/08/2024 al 31/07/2028 con un canone di 150 euro mensile equivalente a 1.800 euro/anno.

All'ufficio anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese all'interno di questo fabbricato non risulta alcun residente e quando è stato eseguito il sopralluogo il proprietario ci ha comunicato che il **** Omissis ****, titolare del contratto di locazione tutt'ora in essere perché non disdetto, non abita più all'interno dell'immobile.

L'ufficio Anagrafe mi ha confermato che il sig. **** Omissis **** risulta residente nel Comune di Pistoia.

Ha inoltre dichiarato che l'immobile risulta saltuariamente abitato da altra persona della quale lui dice di non conoscere le generalità.

Conferma della saltuarietà dell'occupazione dell'immobile è data dall'arredo dell'abitazione: il primo piano ha due camere dove sono presenti solo le reti dei letti senza alcun materasso, non è presente vestiario all'interno dell'armadio e delle cassettiere; al piano terreno vi è una rete con un materasso singolo addossato al vano scala nella stanza d'ingresso e una piastra elettrica collegata ad una prolunga elettrica con la quale viene scaldato il cibo.

Questa occupazione saltuaria risulta comunque effettuata senza alcun titolo idoneo e quindi l'immobile è da ritenersi libero.

Analizzando il contratto di locazione si arriverebbe ad una valutazione di viltà, così come accaduto per il Lotto 1, e quindi a maggiore conferma del fatto che l'immobile possa essere messo in vendita come libero.

L'immobile ha una consistenza inferiore al Bene 1 ma comunque anche considerando il valore minimo/mq mese corrispondente al valore minimo del Borsino Immobiliare, 3,53 €/mq mese, si otterrebbe un valore congruo di locazione pari a: $3,53 \times 84,75 \text{ mq} = 299 \text{ €/mese}$.

Il valore di 150 €/mese previsto dal contratto risulta anche in questo caso inferiore di oltre un terzo del valore di confronto minimo che si può utilizzare e quindi si può dichiarare che il canone dell'oggetto di stima non sia adeguato ad un immobile con destinazione abitativa e sia da considerarsi vile e di conseguenza il contratto non opponibile alla procedura.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2032
- Scadenza disdetta: 29/10/2031
- Rilascio: 30/04/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canone mensile: € 150,00

Nel contratto di locazione è stata indicata come compresa anche la particella 199, quindi quella oggetto di stima.

Per quanto riguarda il contratto di locazione vale quanto scritto nel Bene 1, anche al riguardo della viltà del contratto stesso. Per questo motivo la porzione di terreno può quindi essere considerata libera.

La particella 199 risulta presente anche nell'elenco delle particelle indicate nel contratto di affitto agrario (registrazione n. 1909/2024 serie 3T), si reputa che l'indicazione di questa particella sia un errore occorso quando sono state indifferentemente indicate nel contratto tutte le particelle presenti al catasto terreni che avessero come titolare l'esecutato.

Dimostrazione dell'errore ne è il fatto che queste aree (particelle 199, 241, 248) risultano ingombrate da materiale che non è di proprietà del conduttore dell'affitto agrario, così come dichiarato da lui stesso durante il sopralluogo agli immobili.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

L'immobile risulta libero

La particella 241 risulta presente anche nell'elenco delle particelle indicate nel contratto di affitto agrario (registrazione n. 1909/2024 serie 3T), si reputa che l'indicazione di questa particella sia un errore occorso quando sono state indifferentemente indicate nel contratto tutte le particelle presenti al catasto terreni che avessero come titolare l'esecutato.

Dimostrazione dell'errore ne è il fatto che queste aree (particelle 199, 241, 248) risultano ingombrate da materiale vario che non è di proprietà del conduttore dell'affitto agrario, così come dichiarato da lui stesso durante il sopralluogo agli immobili.

Il Bene viene quindi considerato libero.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

L'immobile risulta libero

La particella 248 risulta presente anche nell'elenco delle particelle indicate nel contratto di affitto agrario (registrazione n. 1909/2024 serie 3T), si reputa che l'indicazione di questa particella sia un errore occorso quando sono state indifferentemente indicate nel contratto tutte le particelle presenti al catasto terreni che

avessero come titolare l'esecutato.

Dimostrazione dell'errore ne è il fatto che queste aree (particelle 199, 241, 248) risultano ingombrate da materiale vario che non è di proprietà del conduttore dell'affitto agrario, così come dichiarato da lui stesso durante il sopralluogo agli immobili.

Il Bene viene quindi considerato libero.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	22/09/1987	20867	6811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/10/1987	6098	4036
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto sulla particella 240 sub 2 mentre non risulta trascritto sulla particella 244 che in atto risulta identificato come accessorio (gabinetto) unito alla particella 240 sub 2.

Per quanto riguarda la particella 343, bene comune non censibile, la sua provenienza deriva da atto di compravendita del Notaio Giulio Cesare Cappellini del 16/12/1986, n. di repertorio 17451/5823 e Trascrizione Presso Pistoia il 15/01/1987 reg. gen. 383 e reg. part. 298.

Si tratta dello stesso atto con il quale l'esecutato è entrato in possesso dei Beni 3 e 4 del Lotto 2.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto.

Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro

particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	22/09/1987	20867	6811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/10/1987	6098	4036
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notao Giulio Cesare Cappellini	22/09/1987	20867	6811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/10/1987	6098	4036
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	20/05/1989	29360	9613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/06/1989	4039	2570
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/03/2013
Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486
Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia. Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/10/2013
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia. Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento. Questa formalità è presente solo nella ispezione telematica fatta sulla particella 244.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità. Questa formalità è presente solo nella ispezione telematica fatta sulla particella 244.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per ognuna delle tre trascrizioni dei pignoramenti, compresa la rettifica. Per un totale di 882 euro.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 5.286 euro.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

• **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione

ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 2.104 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348.

Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al

1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Richiesta di sanatoria edilizia pratica n. 912 del 01/09/1986 presentata da **** Omissis **** e successivo rilascio di concessione in sanatoria n. 213/92 in data 30/06/1999.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il condono rilasciato nel 1999.

Queste le differenze riscontrate durante il sopralluogo:

- la pavimentazione del seminterrato è stata abbassata e dall'altezza di 2,10 m attualmente siamo ad un'altezza di 2,70 m. Questo ha comportato anche l'aggiunta di due scalini all'interno del vano cantina per superare il dislivello in più;
- sono state costruite parzialmente e senza rifiniture due pareti in cartongesso per creare un terzo vano riducendo i due vani autorizzati;
- sempre nel seminterrato la seconda stanza a cantina sulla sinistra risulta attualmente molto più piccola in superficie rispetto a quanto indicata nel condono;
- al piano terreno il bagno ha un'altezza media inferiore ai 2,70 m indicati nella sezione del condono e la finestra verso l'esterno indicata sul lato corto è stata tamponata e ne è stata aperta una sul lato lungo verso la terrazza.

Poi risultano presenti alcune altre piccole differenze rientranti nella definizione di tolleranze edilizie così come definite dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

A seguito di contatti con l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia del Comune di Serravalle Pistoiese è stato concordato la tipologia di sanatoria necessaria in questo caso specifico, considerando che alcune differenze sono da valutare con la normativa igienico sanitaria.

Sarà necessario presentare un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001. In sede di analisi della pratica edilizia il funzionario dell'Edilizia privata emetterà un provvedimento con la richiesta di realizzazione di opere di adeguamento da realizzarsi per poter poi rilasciare il permesso in sanatoria. Per questo motivo verrà assegnato un tempo congruo durante il quale effettuare i lavori di adeguamento, alla fine dei quali andrà predisposta una relazione tecnica e fotografica che evidenzia la realizzazione di tutte le opere richieste.

A seguito del deposito della fine dei lavori di adeguamento e del pagamento delle sanzioni potrà essere rilasciato il permesso in sanatoria.

Per questo tipo di pratica edilizia i costi da preventivare sono:

- predisposizione della pratica di accertamento di conformità in sanatoria con compilazione di tutta la modulistica comprensiva di tutte le dichiarazioni necessarie (1.500 euro comprensive di direzione dei lavori di adeguamento);
- rilievo dello stato attuale (costo già considerato nel paragrafo dei dati catastali);
- sanzione irrogata dal Comune pari a 1.032 euro;
- lavori di adeguamento che dovranno essere indicati in fase di istruttoria della pratica. Le uniche richieste che realisticamente potrebbero essere avanzate sono quella di ripristinare l'altezza interna del seminterrato a 2,10 m e di rimuovere le due pareti in cartongesso, mentre le altre difformità probabilmente sono già sanabili senza bisogno di interventi. Si ipotizza quindi un costo di opere edili pari a 2.000 euro.

Il totale dei costi da scontare al prezzo di stima per riuscire ad avere la conformità edilizia sarà pari quindi a 4.532 euro.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'archivio comunale di Serravalle Pistoiese esiste una pratica edilizia riguardante il Bene in esame:

P.E. 390/2003 presentata con il n. di protocollo 20690 il 19/12/2003 da **** Omissis **** per demolizione e ricostruzione di rimessa.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia presentata in quanto sull'area urbana non vi è più edificato alcunché, mentre dovrebbe essere presente la rimessa edificata in sostituzione della precedente.

La demolizione del fabbricato esistente però risulta legittimata dalla pratica edilizia presentata.

Per questo motivo non si considerano costi da sottrarre alla stima in quanto non sarà necessario presentare sanatorie.

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'archivio comunale di Serravalle Pistoiese esiste una pratica edilizia riguardante il Bene in esame:

P.E. 390/2003 presentata con il n. di protocollo 20690 il 19/12/2003 da **** Omissis **** per demolizione e ricostruzione di rimessa.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia presentata in quanto sull'area urbana non vi è più edificato alcunché, mentre dovrebbe essere presente la rimessa edificata in sostituzione della precedente.

La demolizione del fabbricato esistente però risulta legittimata dalla pratica edilizia presentata.

Per questo motivo non si considerano costi da sottrarre alla stima in quanto non sarà necessario presentare sanatorie.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'archivio comunale di Serravalle Pistoiese esiste una pratica edilizia riguardante il Bene in esame:

P.E. 390/2003 presentata con il n. di protocollo 20690 il 19/12/2003 da **** Omissis **** per demolizione e ricostruzione di rimessa.

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.

Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia presentata in quanto sull'area urbana non vi è più edificato alcunché, mentre dovrebbe essere presente la rimessa edificata in sostituzione della precedente.

La demolizione del fabbricato esistente però risulta legittimata dalla pratica edilizia presentata.

Per questo motivo non si considerano costi da sottrarre alla stima in quanto non sarà necessario presentare sanatorie.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è gestito ad alcun amministratore di condominio e quindi non esistono regolamenti scritti che specifichino vincoli ed oneri condominiali. Si rimanda quindi alle consuetudini di legge.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare e trotolare i cavalli, anche all'interno di un recinto circolare montato sul terreno.

E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli.

E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile in metallo e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo e poi superando il bene 15.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli.

E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di

pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli.

E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, e raggiungibile attraversando un'altra particella a terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli e all'interno della quale si trova la strada di accesso al complesso residenziale.

E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile svoltando a da una strada asfaltata che si dirama dalla provinciale. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico lungo lo stradello di accesso al fabbricato residenziale, stradello che di fatto separa in due porzioni il terreno.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, canne comuni, arbusti e alberi.

Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano e accessibile percorrendo altri terreni intermedi.

Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastralmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastalmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastalmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastalmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastralmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Si specifica che attualmente le persone sopra indicate sono i reali titolari dell'immobile.

Catastralmente risulta ancora l'intestazione di 1/2 di usufrutto al Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis **** e padre del Sig. **** Omissis ****.

Il Sig. **** Omissis **** risulta però deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi

usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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)

CONFINI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.237 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.243 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.20 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.12 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.197 terreno di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.429 e p.39 a terreni entrambe di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.33 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.360 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.200 e p.24 a terreni entrambe di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.23 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.600 e p. 691 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.25, p.24 E P.239 a terreni tutte di proprietà **** Omissis ****, strada Provinciale di Montalbano, F.42 p. 691 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.238, p.19 E P.243 a terreni tutte di proprietà **** Omissis ****, F.42 p. 197 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.200, p.239, p.29 e p.25 a terreni tutte di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.198 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.19, p.243, p.239 e p.24 a terreni tutte di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.253 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.39 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.433 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.74 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.360 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Strada Provinciale di Montalbano, F.42 p.429 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.434 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.237, p.243 e p.29 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.197 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.430, p.39 e p.246 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.33 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.202, p.429 e p.246 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.433 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.360 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Strada Provinciale di Montalbano, F.42 p.200, p.24 e p.29 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.251 resede di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Strada Provinciale di Montalbano, F.42 p.430, p.435 e p.438 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

F.42 p.436, p.429 e p.437 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.33 a terreni di proprietà **** Omissis ****, F.42 p.353 a terreni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bosco ceduo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno a destinazione bosco.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
incolto	730,00 mq	730,00 mq	1	730,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				730,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 14 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
pascolo	1340,00 mq	1340,00 mq	1	1340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 15 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo arborato	1810,00 mq	1810,00 mq	1	1810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1810,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 16 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bosco ceduo	290,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno a destinazione bosco.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo arborato	1360,00 mq	1360,00 mq	1	1360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 18 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo arborato	2480,00 mq	2480,00 mq	1	2480,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	2480,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2480,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
incolto	510,00 mq	510,00 mq	1	510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 20 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
incolto	160,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 21 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
bosco ceduo	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno a destinazione bosco.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
incolto	1500,00 mq	1500,00 mq	1	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 23 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

incolto	650,00 mq	650,00 mq	1	650,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				650,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 24 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo arborato	2806,00 mq	2806,00 mq	1	2806,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2806,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2806,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni, e il bene 25 è uno di questi, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n.

174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
incolto	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
incolto	690,00 mq	690,00 mq	1	690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo.

Essendo un terreno vi è sempre la possibilità con un frazionamento di poterlo suddividere in porzioni diverse senza bisogno di eseguire opere ma solo presentando una pratica di frazionamento.

In questo caso specifico però è stato deciso di realizzare un unico lotto con tutti i terreni oggetto di pignoramento visto che risultano tutti oggetto di un contratto di locazione unitario e considerando anche il fatto che su alcuni dei terreni grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio che ha reso alcuni dei terreni pignorati fondi asserviti ai box ad uso ricovero cavalli oggetto di Permesso a Costruire n. 174/05, oggi identificati dalla particella 690 del foglio 42.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 per il Bene in oggetto riguarda 1/1 di proprietà, che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 238 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 238 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 246 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 30 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 4,15

Dal 16/12/1986 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 246 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 30 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 4,15
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 246 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 30 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 3,58

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 6,57
Dal 16/12/1986 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 6,57
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 40 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 6,57

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1975 al 22/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 200 Qualità Vigneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 21,50 Reddito agrario € 16,83
Dal 22/09/1987 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 200 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 21,50 Reddito agrario € 16,83
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 200 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 6,54 Reddito agrario € 8,88

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1975 al 22/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 237 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,09
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 237 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,09

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 60 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 6,67

Dal 19/12/1988 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 60 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 6,67
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 24 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 60 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 6,67

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 29 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 80 Reddito dominicale € 29,46 Reddito agrario € 23,05
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 29 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 80 Reddito dominicale € 29,46 Reddito agrario € 23,05

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 202 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale € 6,06 Reddito agrario € 4,74
Dal 19/12/1988 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 202 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale € 6,06 Reddito agrario € 474,00
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 2,50

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 31 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 60
Dal 19/12/1988 al 05/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 321 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 60
Dal 05/11/1993 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 430 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 60 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 1,07
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 60 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,79

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 19 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,11
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 19 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 0,22

Reddito agrario € 0,11

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 19/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 31 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 60
Dal 19/12/1988 al 05/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 31 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 60
Dal 05/11/1993 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 429 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 11,62 Reddito agrario € 10,07
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 7,36

Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il Sig. **** Omissis **** risulta infatti deceduto in data 24/07/2024 per cui la sua quota di 1/2 di usufrutto per diritto di accrescimento risulta essere stata riunita alla quota della Sig.ra **** Omissis **** che risulta quindi usufruttuaria dell'intera quota pari a 1/1.

La corretta intestazione catastale è quindi: **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, 1/1 di usufrutto.

Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del Sig. **** Omissis **** e l'accrescimento fino all'intero della quota della sig.ra **** Omissis ****. Tale voltura è esente da tributi ed oneri ma è soggetta a sanzione di qualche euro se la voltura viene fatta oltre un anno dalla morte del soggetto. Tale sanzione si estingue nel caso la voltura venga fatta trascorsi 5 anni dal decesso.

Per questo motivo non si prevede di sottrarre alcuna cifra alla stima finale per questo adempimento catastale.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1987 al 04/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 39 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 50 Reddito dominicale € 3,86 Reddito agrario € 3,69
Dal 04/12/1989 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 39 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 50 Reddito dominicale € 3,86 Reddito agrario € 3,69
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 39 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 50 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 3,19

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1987 al 04/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 00
Dal 04/12/1989 al 07/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 00
Dal 07/06/1990 al 08/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00 28 28
Dal 08/06/1990 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 28 06 Reddito dominicale € 16,67 Reddito agrario € 15,94
Dal 04/04/2005 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 239 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 06 Reddito dominicale € 10,14 Reddito agrario € 13,77

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1987 al 04/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40
Dal 04/12/1989 al 05/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40
Dal 05/11/1993 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 436 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,01

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1987 al 04/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40

Dal 04/12/1989 al 05/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40
Dal 05/11/1993 al 07/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 435 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 90 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 4,63

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	238				Bosco ceduo	2	00 03 00	0,19 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	246				Seminativo arborato	2	00 07 30	2,64 €	3,58 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	25				Seminativo	3	00 13 40	4,84 €	6,57 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "pascolo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	200				Seminativo	3	00 18 10	6,54 €	8,88 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "pascolo arborato".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	237				Bosco ceduo	2	00 02 90	0,18 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	24				Seminativo	3	00 13 60	4,92 €	6,67 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "pascolo arborato".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	29				Vigneto	1	00 24 80	29,46 €	23,05 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto) e quella esistente.

La qualificazione corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "pascolo arborato".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	202				Seminativo	3	00 05 10	1,84 €	2,5 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	430				Seminativo	3	00 01 60	0,58 €	0,79 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	19				Bosco ceduo	2	00 03 50	0,22 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato

42	429			Cens.		3	00 15 00	5,42 €	7,36 €	
					Seminativo					

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di nuda proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	39				Seminativo arborato	3	00 06 50	2,35 €	3,19 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	239				Seminativo	3	00 28 06	10,14 €	13,77 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "pascolo arborato".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	436				Vigneto	2	00 01 50	1,16 €	1,01 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto) e quella esistente.

La qualificazione di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, 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
42	435				Vigneto	2	00 06 90	5,35 €	4,63 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.
Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto) e quella esistente.
La qualificazione di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto".
La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.
Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente per pec in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.
Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 05/06/2025 al registro generale n. 5107 e registro particolare n. 3531 riguarda 1/1 di proprietà per il Bene in oggetto identificato dai dati catastali sopra riportati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno.
Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute, con l'erba tagliata e gli alberi potati.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo da distanza.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti sottoposte a un passaggio più frequente di mezzi e di animali sterrate.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti sottoposte a un passaggio più frequente di mezzi e di animali sterrate.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno.

Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute per l'utilizzo che ne viene fatto, con porzioni ricoperte in erba e parti sottoposte ad un passaggio più frequente degli animali sterrate.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni del terreno che a vista comunque risultavano ben mantenute per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti con un passaggio più frequente degli animali sterrate.

Una porzione pianeggiante della particella presenta una pavimentazione in quadrotti di cemento semplicemente poggiati a terra.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo da distanza.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno. Il terreno comunque a distanza risultava ben mantenuto per

l'utilizzo che ne viene fatto.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno.

Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute, con parti ricoperte in erba e parti con un passaggio più frequente degli animali completamente sterrate.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni, arbusti vari e anche diversi alberi di dimensioni eterogenee), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 84 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A sud/est il confine è rappresentato da uno stradello poderale mentre a nord ovest e nord est sono presenti delle recinzioni metalliche che separano la particella da quelle confinanti di altri proprietari.

Il terreno ha una lieve pendenza uniforme e presenta al suo interno poche alberature ben distanziate l'una dall'altra.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 69 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano.

A nord/est il confine è naturalmente rappresentato da un laghetto artificiale che raccoglie le acque meteoriche.

Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 88 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A nord/est il confine è naturalmente rappresentato dalla ripida strada che dalla provinciale porta direttamente ai vari terreni e da una recinzione metallica; a sud est invece il confine è rappresentato da un ciglione del terreno, così come pure a nord ovest dove si trova anche una recinzione metallica.

Il terreno è in pendenza e terrazzato.

Nella porzione nord est è stata installata una specie di balaustra in legno che delimita il recinto per l'addestramento dei cavalli.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 80 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A nord/est il confine è naturalmente rappresentato dalla ripida strada che dalla provinciale porta direttamente ai vari terreni e da una recinzione metallica; a sud est il confine lungo la Provinciale è segnato con una recinzione metallica e dalla presenza di un grande cancello metallico carrabile.

Il terreno è in pendenza e terrazzato.

Lungo la strada di accesso si trova un filare di ulivi maturi.

Attualmente ci sono diversi piccoli annessi in legno per la sosta e lo stazionamento dei cavalli oltre a qualche tettoia metallica. Tali strutture però risultano costruite senza alcun titolo e andranno rimosse.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 84 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A sud/est il confine è rappresentato da uno stradello poderale mentre a nord ovest sono presenti delle recinzioni metalliche che separano la particella da quelle confinanti con altri proprietari.

Il terreno ha una lieve pendenza uniforme e presenta al suo interno poche alberature ben distanziate l'una dall'altra.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 88 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A sud/ovest il confine è naturalmente rappresentato dalla ripida strada che dalla provinciale porta direttamente ai vari terreni e da una recinzione metallica; la strada di accesso in realtà fa parte della particella stessa. A nord ovest invece il confine è rappresentato da una recinzione metallica. Sul confine si trovano alcuni esemplari di ulivi maturi.

Il terreno ha una pendenza moderata e uniforme.

E' presente la corrente elettrica.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 88 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A sud/est il confine è naturalmente rappresentato dal ciglione che divide il terreno dalle pertinenze del fabbricato residenziale. A nord ovest invece il confine è rappresentato da una recinzione metallica.

All'interno della particella si trovano piantati file ordinate di ulivi maturi.

Il terreno è in parte con pendenza moderata e uniforme e in parte pianeggiante.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 69 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano. A nord/ovest il confine è rappresentato dalla recinzione che lo separa dal vivaio presente nei terreni lungo strada.

Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 71 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano. A nord/ovest il confine è rappresentato dalla strada provinciale stessa.

Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 84 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano.

A sud/est il confine è rappresentato da uno stradello poderale mentre a nord ovest è presente una recinzione metallica che separa la particella da quella confinante di altra proprietà.

Il terreno ha una lieve pendenza uniforme e presenta al suo interno poche alberature ben distanziate l'una dall'altra.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 70 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano. A nord/ovest il confine è rappresentato dalla strada provinciale stessa.

Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 69 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano.

A nord/ovest il confine è rappresentato dalla recinzione che lo divide dal vivaio adiacente.

Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 78 metri s.l.m., e si estende a nord della via provinciale di Montalbano, con la quale confina separata da una recinzione metallica. A sud/ovest il confine è naturalmente rappresentato dalla ripida strada

che dalla provinciale porta direttamente ai vari terreni e da una recinzione metallica; la strada è parte del bene 25, così come pure la strada che porta al fabbricato residenziale. Lungo il confine segnato dalla strada asfaltata e poi sparsi sul terreno ci sono diversi alberi di ulivo maturo. Il terreno presenta una discreta pendenza e alcuni terrazzamenti.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 69 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano con la quale confina. Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno si trova a 69 metri s.l.m., e si estende a sud della via provinciale di Montalbano. Il terreno è pianeggiante e si trova nella parte più in basso del fondovalle.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Contratto di Locazione n. 1909/2024 serie 3T stipulato il 01/05/2024 e regolarmente registrato nel 2024 con validità ventennale dal 01/05/2024 al 30/04/2044.

Dalle risultanze inviatemi dall'Agenzia delle Entrate la registrazione risulta pagata solo parzialmente, 67 euro al posto dei 120 euro dovuti.

Si dà atto che nel contratto ci sono alcuni errori nella indicazione dei dati catastali relativi ad alcuni terreni:

- la particella 342 di fatto è una porzione del fabbricato principale, non è mai stata variato l'accatastamento portandola a fabbricati ma non può certo considerarsi un terreno agricolo;
- le particelle 199, 241 e 248 sono di fatto delle aree urbane inserite all'interno della corte a comune e non hanno alcuna caratteristica di terreno agricolo e quindi sono state indicate erroneamente in questo contratto (la particella 199 è tra l'altro tra le particelle già inserite nel contratto di locazione di uno dei terratetti).
- la particella 238 è stata indicata di 3.000 mq mentre in realtà ha una superficie di 300 mq e quindi i mq totali affittati non sono 20.666 (calcolati escludendo le particelle sopra indicate) ma 17.966 mq.
- inoltre risultano inserite nel contratto due particelle che non sono state pignorate nonostante risultino di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, la particella 437 e 438, per un totale di 630 mq. Considerando il costo di 0,067 euro al mq (1.200 euro/17.966 mq) per la locazione per queste due particelle il conduttore dovrà versare in proporzione all'esecutato **** Omissis ****, che per queste particelle manterrà la proprietà, la cifra di 42,21 euro/anno.

Si riportano le condizioni principali presenti nel contratto di locazione, che viene allegato alla Stima.

"Sono oggetto di locazione le seguenti particelle del foglio 42: 19, 24, 25, 29, 39, 200, 202, 237, 238, 239, 243, 246, 429, 430, 435, 436, 437 e 438. I suddetti beni immobili vengono concessi in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i diritti ed oneri d'acqua che vi competono e che le parti dichiarano di ben conoscere.

Il presente contratto avrà una durata di 20 anni, con decorrenza dal 01/05/2024 al 30/04/2044, previa disdetta da inviarsi da una delle parti con raccomandata a.r. almeno un anno prima della scadenza.

Il canone d'affitto viene convenuto ed accettato nella misura di € 1.200,00 annuo, in 12 rate anticipate entro il giorno 10 di ogni mese con rate anticipate di € 100,00. Canone non soggetto ad adeguamento per l'intera durata del contratto.

È fatto divieto alla parte affittuaria direttamente od indirettamente di subaffittare, sublocare ad altri il godimento a qualsiasi titolo, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui terreni di cui sopra.

La parte affittuaria si impegna, per tutta la durata del contratto, a coltivare i terreni concessi in godimento secondo le regole della buona tecnica agraria e, in particolare, ad effettuarne la concimazione organica. Al contempo, parte affittuaria sarà responsabile della buona manutenzione dei fondi che la parte affittuaria intende destinare anche all'allevamento stazionamento e pascolo di equidi".

Le rate mensili previste nel contratto sono quindi di un importo pari a 100 euro, per un importo totale di 1.200 euro all'anno.

I metri quadrati totali dichiarati nel contratto ammontano a 20.748 mq, dai quali però vanno eliminati i mq delle particelle erroneamente indicate nel contratto per un totale di 82 mq. Si ottiene quindi una superficie

totale di 20.666 mq, ai quali vanno ulteriormente eliminati i 2.700 mq indicati in più per la particella 238, ottenendo così un totale di 17.966.

Sono stati richiesti eventuali contratti di affitto agrario all'Agenzia delle entrate di terreni limitrofi, effettuati dei controlli sia di annunci immobiliari di affitto di terreni e verificato i valori VAM della provincia di Pistoia.

L'Agenzia delle Entrate mi ha risposto che per le varie particelle di terreni dei quali ho fatto richiesta di verifica non risultava presente alcun affitto in essere.

Per un terreno nel comune di Serravalle Pistoiese eterogeneo come quello oggetto del contratto di affitto agrario, prevalentemente non pianeggiante, non irriguo, senza colture specializzate e con la destinazione prevista di allevamento, stazionamento e pascolo di equidi, bisogna considerare dei terreni rientranti nelle categorie di pascolo arborato, seminativo arborato o incolto produttivo. Queste categorie sono infatti quelle che rappresentano in pieno la coltura attuale delle varie particelle di terreno pignorate.

I valori agricoli medi (VAM) della provincia di Pistoia per la Regione Agraria n. 3 che comprende il comune di Serravalle Pistoiese per terreni non irrigui e poco produttivi sono le seguenti: 4.800 €/ettaro per il pascolo arborato, 26.000 €/ettaro per il seminativo arborato e 8.000 €/ettaro per l'incolto produttivo, per un valore medio pari a 12.900 €/ettaro.

Il canone di affitto agrario può essere calcolato come una percentuale dei valori VAM sopra indicati, di solito intorno al 4-6% annuo del valore del terreno agricolo.

Nel caso di questo affitto quindi partendo da 12.900 €/ettaro si ottiene un affitto annuo che va dai 516 €/ettaro/anno considerando il 4% ai 774 €/ettaro/anno considerando il 6%.

Si ottiene quindi che i valori congrui per l'affitto di 1,80 ettari (17.966 mq) di terreno vanno da 929 €/anno a 1.393 €/anno.

Il valore di locazione del contratto in oggetto è 1.200 €/anno e quindi questo valore può essere ritenuto congruo (rientra esattamente nel range calcolato sopra), considerando anche il fatto che si tratta di un contratto con una lunga durata, 20 anni, e che quindi in caso di affitti di lunga durata risulta normale che il valore annuo possa essere leggermente ridotto in quanto garantito per molti anni consecutivi.

Come ulteriore verifica sono stati cercati gli annunci di affitto di terreni agricoli. Ne è stato trovato uno solo nei paraggi, e più precisamente nel comune di Monsummano Terme: si tratta di 2 ettari ad uliveto con piante produttive fin dal 1960 e nell'annuncio viene cercata una società agricola che lo mantenga in buono stato per almeno due anni, il prezzo richiesto è 2.000 €/anno.

Considerando che si tratta di un annuncio immobiliare è giusto considerare che si possa contrattare il prezzo finale e quindi prudenzialmente abbassare il prezzo di un 15%, arrivando quindi ad un prezzo di 1.700 €/anno.

Valore sensibilmente più alto dei 1.200 €/anno richiesti nel contratto di locazione in vigore ma nel caso in oggetto si parla di terreni poco produttivi e da destinare a pascolo e allevamento per venti anni contro terreni molto produttivi e per una durata minima di soli due anni.

Se considerassimo comunque 1.700 €/anno come un giusto prezzo per l'affitto di 2 ettari di terreno riducendolo di 1/3 otterremmo il valore di 1.133 €/anno e quindi il prezzo di locazione del contratto in essere sui terreni oggetto di perizia si potrebbe comunque considerare non vile in quanto non inferiore di oltre 1/3 rispetto ad un canone considerato congruo.

Come ulteriore verifica è stato calcolato il rendimento del fabbricato dividendo il valore della locazione annuale per il valore di Stima dell'intera superficie agraria locata (17.966 mq): $1.200 \text{ €} / 44.915 \text{ €} = 0,027$.

Si ottiene quindi un valore di rendimento pari al 2,7% lordo che attualmente risulta essere un buon rendimento per un terreno agricolo. Anche a seguito di questa valutazione si può quindi dichiarare che il canone dell'oggetto di stima sia adeguato per dei terreni agricoli.

Si può quindi considerare congruo il canone richiesto nel contratto di affitto agrario in essere che quindi risulta opponibile rispetto alla procedura esecutiva in quanto registrato prima della data di trascrizione del pignoramento.

In questo caso bisogna però considerare che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo

concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 238 ha una superficie di 300 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 20,1 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 246 ha una superficie di 730 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 48,91 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 25 ha una superficie di 1.340 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 89,78 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifa integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 200 ha una superficie di 1.810 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 121,27 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 237 ha una superficie di 290 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 19,43 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

- Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

- Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 24 ha una superficie di 1.360 mq si ottiene un canone di 91,12 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggiudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del

nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

-Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

-Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 29 ha una superficie di 2.480 mq si ottiene un canone di 166,16 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggiudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

-Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

-Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 202 ha una superficie di 510 mq si ottiene un canone di 34,17 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggiudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

-Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

-Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 430 ha una superficie di 160 mq si ottiene un canone di 10,72 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è

maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

-Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

-Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori

usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 19 ha una superficie di 350 mq si ottiene un canone di 23,45 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggiudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

-Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi data che diventerà quella di rilascio dei terreni.

-Il contratto di locazione è stato stipulato da **** Omissis **** senza citare che di alcune particelle concesse in locazione lui risulti essere solo il nudo proprietario. Non vi è alcun cenno al fatto che gli usufruttuari fossero d'accordo sulla locazione o concedessero che il canone fosse corrisposto al figlio invece che a loro due genitori usufruttuari.

Per legge quindi il canone di locazione relativo ai terreni dei quali l'esecutato detiene solo la nuda proprietà dovrebbe essere versato all'usufruttuaria residua, la sig.ra **** Omissis ****.

- il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando che la particella 429 ha una superficie di 1.500 mq si ottiene un canone di 100,5 euro/anno che il conduttore dovrà versare alla Sig.ra **** Omissis **** senza che chi si aggiudicherà questo Bene possa guadagnarne niente.

In questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando che fino a maggio 2033, se la sig.ra **** Omissis **** rimarrà in vita, un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno e non potrà nemmeno averne un rendimento dovuto alla locazione si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 2,0 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 14%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene e nemmeno riscuotere la locazione. In questo caso la percentuale considerata è maggiore di quella considerata per i terreni in piena proprietà in quanto per essi l'aggiudicatario riscuoterà un canone.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 39 ha una superficie di 650 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 43,55 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024

- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 239 ha una superficie di 2.806 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 188 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 436 ha una superficie di 150 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 10,05 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2044
- Scadenza disdetta: 30/04/2043
- Rilascio: 01/05/2044

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risultano cause in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Per quanto riguarda le valutazioni intorno al contratto di locazione ci si rifà integralmente a quanto scritto nel Bene 13 e quindi si dichiara che il canone di locazione risulta congruo nel valore.

Va considerato che il contratto è della tipologia ultranovennale e che non risulta alcuna trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Il contratto quindi nonostante abbia un canone considerato non vile risulta opponibile solo fino allo scadere del nono anno, dopo tale termine diventerà non più opponibile al nuovo acquirente che potrà quindi considerarlo concluso.

Per quanto riguarda il canone di locazione si osserva che:

il canone di 1.200 €/anno per 17.966 mq totali significa un canone di 0,067 €/anno/mq, considerando la particella 435 ha una superficie di 690 mq si ottiene che il canone che il conduttore dovrà versare a chi si aggiudicherà questo Bene sarà pari a 46,23 euro/anno.

Il contratto avrà valenza fino al 30/04/2033, data questa nella quale scadranno i nove anni di affitto che possono considerarsi opponibili e quindi questa data diventerà quella di rilascio dei terreni.

L'ultima considerazione va fatta in merito al tempo residuo di locazione: in questo caso il contratto di locazione terminerà nella sua durata di 9 anni il 30/04/2033. Quindi per altri sette anni sarà in essere la locazione registrata nel 2024. Considerando il buon rendimento dell'attuale locazione e il fatto che fino a maggio 2033 un ipotetico compratore non potrà godere liberamente del terreno comprato si reputa congruo valutare una riduzione percentuale del prezzo di stima pari al 1,5 % per ogni anno residuo di locazione. Ottenendo così una riduzione totale da applicare al Valore di Stima pari al 10,5%, a compensazione dei sette anni nei quali l'ipotetico acquirente non potrà disporre del Bene.

Non poter godere di un bene comprato per un periodo comunque lungo giustifica un discreto deprezzamento.

Si allega alla perizia copia del contratto di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto comunque è citata la particella 238 di 300 mq bosco ceduo di classe 2 con reddito dominicale di Lire 1,95.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto comunque è citata la particella 246 di 730 mq seminativo arborato di classe 2 con reddito dominicale di Lire 49,28.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1986 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	16/12/1986	17451	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/01/1987	383	298
		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 dà atto del fatto che l'atto di compravendita del 1987 risulta regolarmente trascritto, come usava all'epoca riportando la parte dell'atto di interesse, ma nella ispezione ipotecaria della particella attuale manca la trascrizione dell'atto di provenienza in quanto precedente al periodo informatizzato della Conservatoria di Pistoia (a partire dal 01/10/1987).

Nell'atto comunque è citata la particella 25 di 1.340 mq seminativo arborato di classe 3 con reddito dominicale di Lire 62,98.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare	22/09/1987	20867	6811

	Cappellini		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Pistoia	19/10/1987	6098
	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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1987 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	22/09/1987	20867	6811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/10/1987	6098	4036
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	13/01/1989	277	188
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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	19/12/1988	26899	8898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1989	277	188
		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 specifica che attualmente, a seguito del decesso in data 24/07/2024 del Sig. **** Omissis ****, i reali titolari dell'immobile sono il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e la Sig.ra **** Omissis **** i per la quota di 1/1 di usufrutto. Nello stesso atto di compravendita sono stati costituiti dei diritti reali a titolo gratuito e più precisamente l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento fra loro a favore e contro la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** tra loro moglie e marito. La costituzione di questi diritti risulta trascritta al registro particolare n. 189 e 190 del 13/01/1989.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	04/12/1989	31948	10421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/12/1989	8281	5574
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	04/12/1989	31948	10421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/12/1989	8281	5574
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	04/12/1989	31948	10421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/12/1989	8281	5574
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 07/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Giulio Cesare Cappellini	04/12/1989	31948	10421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/12/1989	8281	5574
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro

particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TIPOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

• **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETÀ E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

• **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETÀ E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

• **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETÀ E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI

CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre

dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione

ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;
- 1.800 + 94 = 1.894 euro;
- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi
**** Omissis ****.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;
- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/03/2013
Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486
Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/10/2013
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213
Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/06/2015
Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 325.616,68
Spese: € 24.614,82
Interessi: € 9.768,50
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale Pistoia
Data: 08/06/2015
N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 214.517,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.258,98
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 279 - Reg. part. 190
Quota: usufrutto

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

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****. La trascrizione è riportata nella particella catastale che rappresentava questo terreno prima che fosse frazionato, la particella 31.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 278 - Reg. part. 189
Quota: usufrutto

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

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****. La trascrizione è riportata nella particella catastale che rappresentava questo terreno prima che fosse frazionato, la particella 31.

• **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

• **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 325.616,68
Spese: € 24.614,82
Interessi: € 9.768,50
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale Pistoia
Data: 08/06/2015
N° repertorio: 1392
Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 214.517,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.258,98
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919
Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 279 - Reg. part. 190
Quota: usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989
Reg. gen. 278 - Reg. part. 189
Quota: usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

- 1.800 + 94 = 1.894 euro;

- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 325.616,68

Spese: € 24.614,82

Interessi: € 9.768,50

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale Pistoia

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 1392

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto dei due soggetti che sono padre e madre dell'esecutato. L'iscrizione di estinguerà alla morte dei due soggetti in quanto l'usufrutto a quel punto cesserà.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

Trascrizioni

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 279 - Reg. part. 190

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****. La trascrizione è riportata nella particella catastale che rappresentava questo terreno prima che fosse frazionato, la particella 31.

- **costituzione diritti reali**

Trascritto a Pistoia il 13/01/1989

Reg. gen. 278 - Reg. part. 189

Quota: usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della trascrizione del diritto di accrescimento della quota di usufrutto tra i due coniugi **** Omissis ****. La trascrizione è riportata nella particella catastale che rappresentava questo terreno prima che fosse frazionato, la particella 31.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;
- 1.800 + 94 = 1.894 euro;
- 1.073 + 94 = 1.167 euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 7.759 euro.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro

particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TIPOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;
- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 08/08/2005

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5080

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si trascrive quanto di interesse riguardo l'atto d'obbligo nei confronti del Comune e che riguarda il rilascio di un permesso a costruire per un box per ricovero di cavalli attualmente ancora presente in terreno che confina con alcuni dei terreni della Esecuzione: **** Omissis ****, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA A) (PARTICELLE 25, 246, 200, 39 E 239 DEL FOGLIO 42); **** Omissis ****, IL PRIMO, PER LA NUDA PROPRIETA E QUESTI ULTIMI, PER L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO FRA LORO E, TUTTI CONGIUNTAMENTE FRA LORO PER L'INTERO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA B) (PARTICELLE 24, 429, 430 E 202 DEL FOGLIO 42) E **** Omissis ****, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PUNTO I LETTERA C) (PARTICELLE 35, 590 E 600 DEL FOGLIO 42) SI OBBLIGANO PER SE, PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: -A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DELL'ANNESSO; -A FAR RISPETTARE ANCHE AI PROPRI EREDI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO TALE VINCOLO PER CUI IL FONDO RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI SUL FOGLIO 42 DALLE PARTICELLE 24, 25, 39, 200, 202, 239, 246, 429, 430, 35, 590 E 600 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 20.819 (VENTIMILAOTTOCENTODICIANNOVE) SEMINATIVO, E ASSERVITO AI BOX CON STRUTTURA METALLICA AD USO RICOVERO DI N. 2 (DUE) CAVALLI DELLA SUPERFICIE NETTA DI MQ 30 (TRENTA) CADAUNO, OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 174/05 PRESENTATA IL 19 MAGGIO 2005 AL NUMERO DI PROTOCOLLO 8453 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI IN CASO DI INADEMPIENZA ANCHE DI UNA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DELLA FUNZIONE DI RICOVERO CAVALLI DEI MANUFATTI; -A DEMOLIRE GLI ANNESSI NEL CASO DI ABBANDONO E NON USO O USO IMPROPRIO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DA PARTE DEL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE"

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per le ipoteche giudiziali avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano per ognuna allo 0,50% dell'ipoteca + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di:

- 1.716 + 94 = 1.810 euro;

- 2.500 + 94 = 2.594 euro;

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 4.698 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) per intero, così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in parte

poi all'interno delle Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale normate nel piano operativo all'art. 49 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli Ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) e sovrapposto anche a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero e sovrapposto anche a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per porzione, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano

Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia).

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) per intero, così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero.

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia insieme alle NTA.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.

Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree.

L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero.

Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia insieme alle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) per intero.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 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.

Il terreno oggetto di pignoramento presenta alcune tettoie e annessi costruiti per il ricovero temporaneo di cavalli costruite senza alcun titolo edilizio.

Da informazioni prese nell'ufficio tecnico comunale in questa zona non è possibile costruire questo tipo di annessi né tanto meno sanare quelli già presenti.

Andranno quindi demolite e andranno portati in discarica tutti i residui di tale demolizione.

Per poter regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico andrà presentata al Comune di Serravalle Pistoiese una comunicazione per demolizione spontanea di opere abusive. A seguito della comunicazione il Comune, previo sopralluogo, emetterà un ordine di demolizione da eseguire entro 60 giorni. A quel punto la proprietà dovrà attivarsi rapidamente per dare seguito all'ordine demolendo e ripulendo l'area di sedime.

Il costo da preventivare per ottenere la conformità urbanistica sarà quindi pari al costo di demolizione, trasporto a rifiuto: nel caso specifico visto le dimensioni delle strutture il fatto che sono leggere e precarie i costi preventivabili ammontano a 2.000 euro.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

Il terreno oggetto di pignoramento presenta una stalla/tettoia costruita con elementi metallici, in legno e con copertura mista in onduline, costruita senza alcun titolo edilizio. Da informazioni prese nell'ufficio tecnico comunale in questa zona non è possibile costruire questo tipo di annessi né tanto meno sanare quelli già presenti. Andranno quindi demolite e andranno portati in discarica tutti i residui di tale demolizione. Per poter regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico andrà presentata al Comune di Serravalle Pistoiese una comunicazione per demolizione spontanea di opere abusive. A seguito della comunicazione il Comune, previo sopralluogo, emetterà un ordine di demolizione da eseguire entro 60 giorni. A quel punto la proprietà dovrà attivarsi rapidamente per dare seguito all'ordine demolendo e ripulendo l'area di sedime.

Il costo da preventivare per ottenere la conformità urbanistica sarà quindi pari al costo di demolizione, trasporto a rifiuto: nel caso specifico visto le dimensioni delle strutture il fatto che sono leggere e precarie i costi preventivabili ammontano a 1.000 euro.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

Il terreno oggetto di pignoramento presenta due tettoie costruite con elementi metallici, in legno e con copertura mista in onduline e legno, costruite senza alcun titolo edilizio. Da informazioni prese nell'ufficio tecnico comunale in questa zona non è possibile costruire questo tipo di annessi né tanto meno sanare quelli già presenti.

Andranno quindi demolite e andranno portati in discarica tutti i residui di tale demolizione. Per poter regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico andrà presentata al Comune di Serravalle Pistoiese una comunicazione per demolizione spontanea di opere abusive. A seguito della comunicazione il Comune, previo sopralluogo, emetterà un ordine di demolizione da eseguire entro 60 giorni. A quel punto la proprietà dovrà attivarsi rapidamente per dare seguito all'ordine demolendo e ripulendo l'area di sedime.

Il costo da preventivare per ottenere la conformità urbanistica sarà quindi pari al costo di demolizione,

trasporto a rifiuto: nel caso specifico visto le dimensioni delle strutture il fatto che sono leggere e precarie i costi preventivabili ammontano a 1.000 euro.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per porzione.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**



Il terreno oggetto della presente stima secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La suddivisione in Lotti dei molti immobili pignorati è il risultato di varie riflessioni che hanno portato ad una divisione che dovrebbe massimizzare l'interesse di un potenziale compratore. Ad ogni unità immobiliare è stato deciso di dare delle piccole porzioni di resede (aree urbane) o una particella a terreni nel caso in cui il terreno fosse confinante.

Lotto 1 - terratetto 1 con piccolo resede tergale e con altro resede staccato;

Lotto 2 - terratetto 2 di più grande dimensioni con rimessa esterna e due porzioni di terreno, una di dimensioni generose;

Lotto 3 - terratetto 3 con terrazza e tre resede tra loro adiacenti staccati dall'edificio;

Lotto 4 - tutti i terreni agricoli pignorati rimanenti sui quali è attivo un contratto di locazione.

La scelta di prevedere quattro Lotti di vendita separati è stata quasi obbligata in quanto tre unità immobiliari sono già presenti e i terreni non potevano essere suddivisi in maniera razionale tra le tre unità immobiliari a causa dei numerosi vincoli presenti: contratto di locazione e atto d'obbligo edilizio.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1
L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima ha due piani fuori terra oltre una soffitta morta, ed è una porzione di un più ampio fabbricato, libero su tre lati e composto al piano terreno da ingresso-angolo cottura-pranzo e soggiorno oltre a piccolo resede esclusivo esterno sul retro. Il primo piano, raggiungibile tramite vano scala posto in posizione centrale, è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato e soppalco dal quale si raggiunge la soffitta morta, altro bagno e camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 26, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 98.210,00

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona di Serravalle Pistoiese nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima e nella zona confinante del Comune di Quarrata che dista

appena 600 metri dal compendio: sono stati individuati tre immobili con caratteristiche planimetriche dimensionali simili, venduti nel 2022, 2023 e 2025, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 04/03/2022, reg. gen. 2158 e reg. part. 1365 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in Via Provinciale di Montalbano n. 658, nel Comune di Serravalle Pistoiese.

Si tratta di un fabbricato del tipo a schiera ad uso civile abitazione libero su due lati, su due piani fuori terra oltre soffitta non praticabile, oltre corte esclusiva e un locale ad uso rimessa composto da: al piano terra da ingresso-soggiorno, ripostiglio, sottoscala, cucina, loggiato, ripostiglio e wc esterni al fabbricato, scala interna di collegamento per raggiungere il primo piano il quale è composto da due camere, disimpegno, bagno con sovrastante piano soffitta non praticabile.

L'immobile risulta essere stato edificato ante '67 e successivamente sono state rilasciate due concessioni a sanatoria, una nel 1995 per modifiche interne e costruzione di locale rimessa e nel 2022 per altre opere varie sanate prima della vendita. Ha un attestato di prestazione energetica che lo classifica in classe G.

È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 125.000,00 € per una superficie lorda catastale di 119 mq, comprensivi della quota della rimessa, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.050 €/mq.

Va considerato che l'immobile di fatto non ha avuto ristrutturazione recenti e quindi il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per immobili con finiture datate e da ammodernare

Il secondo immobile è stato venduto nel 2023 (contratto trascritto il 07/12/2023, reg. gen. 11701 e reg. part. 8023 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in Via Morione, località Casalguidi n. 41, a circa 400 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di un immobile al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due vani, bagno, oltre posto auto scoperto.

L'immobile risulta costruito nel 1999, con fine lavori del 2003 e agibilità presentata nel 2003. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E e risultano presenti i condizionatori.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 123.000,00 € per una superficie lorda catastale di 91,25 mq, compresa la quota parte del posto auto, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.348 €/mq.

Considerando che l'immobile è stato edificato solo 25 anni fa e che ha una buona classe energetica ed è in possesso di agibilità il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Il terzo immobile è stato venduto invece nel 2025 (contratto trascritto il 25/09/2025, reg. gen. 8578 e reg. part. 6020 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in via Provinciale Montalbano n. 668, località Casalguidi a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di una casa indipendente libera su tre lati e disposta su due piani fuori terra oltre soffitta composto da: al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, ripostiglio/lavanderia e ripostiglio sottoscala, al piano primo, da quattro camere, disimpegno, cabina armadio e due bagni, con annessi soffitta non abitabile, giardino su tre lati, locale tecnico-scannafosso e balcone.

L'immobile risulta ristrutturato nel 2022 con impegno di presentare l'agibilità assunto dai venditori. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 335.000,00 € per una superficie lorda catastale di 260 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.288 €/mq.

Considerando che l'immobile risulta ristrutturato pochi anni prima e che ha una buona classe energetica il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Per gli immobili oggetto di stima dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore unitario medio/basso pari a 1.050 €/mq e un valore unitario medio/alto pari a circa 1.318 €/mq (valore medio tra i due valori più alti trovati dal confronto con vendite recenti).

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (Castellina, Frazioni minori) del Comune di Serravalle Pistoiese e per abitazioni in stabili di seconda fascia come quelli oggetto di perizia.

I valori di riferimento per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona come quello all'interno del quale si trovano i tre edifici abitativi oggetto di stima corrispondono a una quotazione minima di 1.150 €/mq, media di 1.244 €/mq e massima di 1.337 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimo e massimi sono abbastanza allineati con i valori riscontrati nelle compravendite recenti.

Quindi si può considerare giustificato un valore unitario per la vendita di immobili residenziali di vecchia costruzione variabile a seconda dello stato manutentivo dell'immobile: 1.050 €/mq per uno mediocre stato manutentivo, 1.150 €/mq per un modesto stato manutentivo, 1.240 €/mq per un buono stato manutentivo e 1.340 €/mq per un ottimo stato manutentivo.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati tre con metrature analoghe a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso.

Il primo è un appartamento a circa due chilometri di distanza da quello oggetto di perizia. Si tratta di una villetta libera su tre lati con resede e giardino, composta al piano terreno da disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto e ripostiglio; al piano primo da tre camere, balcone e bagno; al piano soffitta una mansarda. Completa la proprietà una rimessa

Viene venduto come in buono stato con riscaldamento autonomo a metano e Ape in classe F.

È in vendita a 269.000 € (Immobiliare.it rif. 0130) per una superficie totale indicata di 160 mq, comprese le superfici esclusive, quindi si ottiene un prezzo di 1.201 €/mq.

Il secondo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, nel pieno centro del paese di Cantagrillo, libero su due lati e posto su due livelli oltre soffitta. Composto al piano terreno da tre vani più servizio e ripostiglio, al piano primo da due camere, balcone, bagno. Completa la proprietà un box.

Viene venduto come da ristrutturare e con riscaldamento autonomo a metano.

È in vendita a 145.000 € (Immobiliare.it rif. EK-123183201) per una superficie totale indicata di 109 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.330 €/mq.

Il terzo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, in una via immersa nel verde che parte dal paese di Cantagrillo. Composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, terrazzo e resede esterno; al piano primo da tre camere e bagno.

Viene venduto in buono stato manutentivo, con riscaldamento autonomo a stufa alimentata a pellet e Ape in classe G.

È in vendita a 197.000 € (Immobiliare.it rif. 1110) per una superficie totale indicata di 132 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.492 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 15% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.021 €/mq per il primo immobile (rif. 0130), 1.130 €/mq per il secondo immobile (rif. EK-123183201) e 1.268 €/mq per il terzo (rif. 1110).

Anche in questo caso i valori rispecchiano perfettamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare.

Per il Bene 1 in oggetto si reputa congruo considerare un valore unitario di vendita di 1.150 €/mq, in quanto l'immobile risulta abitato e mantenuto in maniera sufficiente e con l'ultima ristrutturazione risalente a primi anni 2000. Il valore indicato rispecchia quello identificato per immobili in un modesto stato manutentivo come quello oggetto di stima.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRATETTO (106,75 mq x 1.150 €/mq) = 122.762 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera unità immobiliare.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 1.150 €/m in 920 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano 722 è il seguente: TERRATETTO di mq. lordi commerciali 106,75: 106,75 mq x 920 €/mq) = 98.210 € (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile. Per un totale di 1.800 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "dati catastali".

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di porzione di corte a comune dove originariamente esisteva una baracca metallica poggiata su una base cementizia della quale attualmente non vi è più traccia. La porzione di terreno attualmente è in parte ricoperta di ghiaino e in parte inerbita. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale che si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 242, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.104,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 1 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario relativo alla nuda proprietà di 920 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (1,20 mq x 920 €/mq) = 1.104 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva della nuda proprietà pignorata pari a € 1.104, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 3.432 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e "dati catastali".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	106,75 mq	920,00 €/mq	€ 98.210,00	100,00%	€ 98.210,00
Bene N° 2 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	1,20 mq	920,00 €/mq	€ 1.104,00	100,00%	€ 1.104,00
Valore di stima:					€ 99.314,00

Valore di stima: € 99.314,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5.232,00	€

Valore finale di stima: € 94.082,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una regolarizzazione urbanistica e catastale per ottenere le conformità si deprezza il costo preventivato pari a 5.232 euro.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e una parte del piano soffitta, è libero sui due fronti e su altri due lati nella parte tergale. E' composto al piano terreno da lungo

corridoio d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina con ripostiglio e terrazza. Alla fine del lungo corridoio di ingresso partono le scale che portano al seminterrato e ai piani superiori: seminterrato composto da due stanze e corridoio che porta verso l'esterno, piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno e piano soffitta composto da largo pianerottolo intermedio e vano parzialmente abitabile in cima alla scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 214.805,20

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona di Serravalle Pistoiese nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima e nella zona confinante del Comune di Quarrata che dista appena 600 metri dal compendio: sono stati individuati tre immobili con caratteristiche planimetriche dimensionali simili, venduti nel 2022, 2023 e 2025, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 04/03/2022, reg. gen. 2158 e reg. part. 1365 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in Via Provinciale di Montalbano n. 658, nel Comune di Serravalle Pistoiese.

Si tratta di un fabbricato del tipo a schiera ad uso civile abitazione libero su due lati, su due piani fuori terra oltre soffitta non praticabile, oltre corte esclusiva e un locale ad uso rimessa composto da: al piano terra da ingresso-soggiorno, ripostiglio, sottoscala, cucina, loggiato, ripostiglio e wc esterni al fabbricato, scala interna di collegamento per raggiungere il primo piano il quale è composto da due camere, disimpegno, bagno con sovrastante piano soffitta non praticabile.

L'immobile risulta essere stato edificato ante '67 e successivamente sono state rilasciate due concessioni a sanatoria, una nel 1995 per modifiche interne e costruzione di locale rimessa e nel 2022 per altre opere varie sanate prima della vendita. Ha un attestato di prestazione energetica che lo classifica in classe G.

È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 125.000,00 € per una superficie lorda catastale di 119 mq, comprensivi della quota della rimessa, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.050 €/mq.

Va considerato che l'immobile di fatto non ha avuto ristrutturazione recenti e quindi il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per immobili con finiture datate e da ammodernare

Il secondo immobile è stato venduto nel 2023 (contratto trascritto il 07/12/2023, reg. gen. 11701 e reg. part. 8023 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in Via Morione, località Casalguidi n. 41, a circa 400 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di un immobile al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due vani, bagno, oltre posto auto scoperto.

L'immobile risulta costruito nel 1999, con fine lavori del 2003 e agibilità presentata nel 2003. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E e risultano presenti i condizionatori.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 123.000,00 € per una superficie lorda catastale di 91,25 mq, compresa la quota parte del posto auto, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.348 €/mq.

Considerando che l'immobile è stato edificato solo 25 anni fa e che ha una buona classe energetica ed è in possesso di agibilità il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Il terzo immobile è stato venduto invece nel 2025 (contratto trascritto il 25/09/2025, reg. gen. 8578 e reg. part. 6020 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel

Comune di Serravalle Pistoiese in via Provinciale Montalbano n. 668, località Casalguidi a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di una casa indipendente libera su tre lati e disposta su due piani fuori terra oltre soffitta composto da: al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, ripostiglio/lavanderia e ripostiglio sottoscala, al piano primo, da quattro camere, disimpegno, cabina armadio e due bagni, con annessi soffitta non abitabile, giardino su tre lati, locale tecnico-scannafosso e balcone.

L'immobile risulta ristrutturato nel 2022 con impegno di presentare l'agibilità assunto dai venditori. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 335.000,00 € per una superficie lorda catastale di 260 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.288 €/mq. Considerando che l'immobile risulta ristrutturato pochi anni prima e che ha una buona classe energetica il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Per gli immobili oggetto di stima dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore unitario medio/basso pari a 1.050 €/mq e un valore unitario medio/alto pari a circa 1.318 €/mq (valore medio tra i due valori più alti trovati dal confronto con vendite recenti).

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (Castellina, Frazioni minori) del Comune di Serravalle Pistoiese e per abitazioni in stabili di seconda fascia come quelli oggetto di perizia.

I valori di riferimento per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona come quello all'interno del quale si trovano i tre edifici abitativi oggetto di stima corrispondono a una quotazione minima di 1.150 €/mq, media di 1.244 €/mq e massima di 1.337 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimo e massimi sono abbastanza allineati con i valori riscontrati nelle compravendite recenti.

Quindi si può considerare giustificato un valore unitario per la vendita di immobili residenziali di vecchia costruzione variabile a seconda dello stato manutentivo dell'immobile: 1.050 €/mq per uno mediocre stato manutentivo, 1.150 €/mq per un modesto stato manutentivo, 1.240 €/mq per un buono stato manutentivo e 1.340 €/mq per un ottimo stato manutentivo.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati tre con metrature analoghe a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso.

Il primo è un appartamento a circa due chilometri di distanza da quello oggetto di perizia. Si tratta di una villetta libera su tre lati con resede e giardino, composta al piano terreno da disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto e ripostiglio; al piano primo da tre camere, balcone e bagno; al piano soffitta una mansarda. Completa la proprietà una rimessa

Viene venduto come in buono stato con riscaldamento autonomo a metano e Ape in classe F.

È in vendita a 269.000 € (Immobiliare.it rif. 0130) per una superficie totale indicata di 160 mq, comprese le superfici esclusive, quindi si ottiene un prezzo di 1.201 €/mq.

Il secondo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, nel pieno centro del paese di Cantagrillo, libero su due lati e posto su due livelli oltre soffitta. Composto al piano terreno da tre vani più servizio e ripostiglio, al piano primo da due camere, balcone, bagno. Completa la proprietà un box.

Viene venduto come da ristrutturare e con riscaldamento autonomo a metano.

È in vendita a 145.000 € (Immobiliare.it rif. EK-123183201) per una superficie totale indicata di 109 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.330 €/mq.

Il terzo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, in una via immersa nel verde che parte dal paese di Cantagrillo. Composto al piano terreno da ingresso,

soggiorno, cucina, terrazzo e resede esterno; al piano primo da tre camere e bagno.

Viene venduto in buono stato manutentivo, con riscaldamento autonomo a stufa alimentata a pellet e Ape in classe G.

È in vendita a 197.000 € (Immobiliare.it rif. 1110) per una superficie totale indicata di 132 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.492 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 15% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.021 €/mq per il primo immobile (rif. 0130), 1.130 €/mq per il secondo immobile (rif. EK-123183201) e 1.268 €/mq per il terzo (rif. 1110).

Anche in questo caso i valori rispecchiano perfettamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare.

Per il Bene 3 in oggetto si reputa congruo considerare un valore unitario di vendita di 1.240 €/mq, in quanto l'immobile risulta ristrutturato nei primi anni 2000 in maniera più. Il valore indicato rispecchia quello identificato per immobili in un buono stato manutentivo come quello oggetto di stima.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRATETTO (173,23 mq x 1.240 €/mq) = 214.805 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera unità immobiliare di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 14.032 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e "dati catastali".

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1
L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Questo Bene è rimasto accatastato a Terreni ma di fatto rappresenta la porzione nord-est del terratetto descritto al Bene 3. Sul suo terreno insistono al piano terreno la cucina e il soggiorno e al primo piano una camera e il bagno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 342, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il valore della porzione di terratetto edificata sopra la particella 342 verrà calcolato con il Bene 3 in quanto il terratetto è un'unica unità immobiliare anche urbanisticamente.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di un terreno agricolo con lieve pendenza posto a nord est del fabbricato principale con il quale confina su due lati. Al suo interno si trovano vari alberi e alcuni ulivi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 243, Qualità FU D ACCERT
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.050,00
Per determinare i valori unitari dei terreni sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di terreni agricoli nella stessa zona di Serravalle Pistoiese nella quale sono ubicati quelle oggetto di stima.

Sono stati individuati due compravendite che in parte hanno riguardato porzioni di terreno, entrambe del 2021 e con i terreni compravenduti che sono praticamente confinanti con quelli periziati.

Ho reperito la copia degli atti di vendita che allego alla Perizia.

Il primo atto è dell'Aprile 2021 (contratto trascritto il 23/04/2021, reg. gen. 3901 e reg. part. 2619). È una compravendita che riguarda un locale cantina, un'autorimessa e alcuni appezzamenti di terreno:

- appezzamenti di terreno di natura agricola destinati in parte ad uliveto ed in parte a resede uso passo, posti in fregio alla via Viliepoli, della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.190 venduti a 1.850 euro. Quindi per un prezzo unitario di 1,55 €/mq.

- appezzamento di terreno di natura agricola posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, in fregio alla via Viliepoli, della superficie catastale di mq. 1.500 venduto a 7.500 euro. Quindi per un prezzo unitario di 5 €/mq.

Il secondo atto è del Dicembre 2021 (contratto trascritto il 30/12/2021, reg. gen. 13044 e reg. part. 8919). È una compravendita che riguarda un fabbricato ad uso stalla per cavalli e alcuni appezzamenti di terreno:

- tre appezzamenti di terreno a destinazione agricola prospicienti il fabbricato di cui al punto 1.1] posti Comune di Serravalle Pistoiese, località Casalguidi, con accesso da Via Montalbano e con diritto di passo da Via Viliepoli, in parte scoscesi in pessimo stato di manutenzione e conservazione, della superficie complessiva di mq. 9.793,00. Sono stati venduti ad un prezzo dichiarato di 15.000 euro, quindi per un prezzo unitario di 1,53 €/mq.

Va considerato che per entrambe le compravendite i terreni risultano indicati non in buono stato manutentivo e quindi i valori sopra trovati possono essere considerati come dei valori minimi sotto i quali non scendere.

Nella prima vendita un appezzamento è stato venduto ad un valore unitario notevolmente più alto e vedendo la posizione del terreno si suppone che dipenda dal fatto che è stato comprato con l'intenzione di utilizzarlo come pertinenza dei fabbricati (immobili ad uso residenziale e annessi) e quindi il valore unitario è giusto e normale che salga in un caso del genere.

Per i terreni oggetto di stima dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare come un valore minimo 1,5 €/mq e come valore unitario congruo per un terreno con posizionamento che potrebbe renderlo pertinenziale il valore di 5 €/mq.

Come ulteriore verifica sono stati consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) che per la zona nella quale rientra il comune di Serravalle Pistoiese (REGIONE AGRARIA N°: 3 SERRAVALLE PISTOIESE) riporta i seguenti valori in base alle caratteristiche del terreno:

- bosco ceduo 1,3 €/mq;

- incolto 0,8 €/mq

- pascolo 0,42 €/mq;

- pascolo arborato 0,48 €/mq;

- seminativo arborato 2,6 €/mq;

- seminativo 2,5 €/mq

I valori rispecchiano nel loro valore medio quanto calcolato nei contratti di compravendita, anche se bisogna considerare che questi valori sono quelli tenuti in considerazione quando si devono attuare degli espropri di terreni e quindi "virtualmente" sarebbero da considerarsi tendenti al basso. "Virtualmente" perché il terreno agricolo negli ultimi decenni nel libero mercato ha perso valore perché sempre meno attrattivo e interessante e quindi i valori VAM, che anni fa venivano considerati molto bassi, oggi sono a volte più aderenti alla realtà di mercato rispetto a qualsiasi altro valore.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita nelle varie agenzie immobiliari di terreni agricoli posti in prossimità di quelli oggetto della presente stima.

Ne sono stati individuati diversi tra i quali si riportano i dati di cinque annunci diversi di terreni posti nelle vicinanze:

- terreno agricolo di 4.100 mq, uliveto con accesso da strada sterrata. In vendita a 8.000 €, per un valore

unitario di 1,95 €/mq (Immobiliare.it rif. 2183);

- terreno agricolo di 26.000 mq, uliveto e bosco con piccolo annesso con acqua e luce. In vendita a 68.000 €, per un valore unitario di 2.60 €/mq (Immobiliare.it rif. S207-T);

- terreno agricolo di 4.230 mq, uliveto terrazzato con piccola rimessa in legno con facile accesso. In vendita a 15.000 €, per un valore unitario di 3,55 €/mq (Idealista.it rif. 22350225);

- terreno agricolo di 7.400 mq, uliveto con accesso da sentiero. In vendita a 32.000 €, per un valore unitario di 4,30 €/mq (Idealista.it rif. 2571);

- terreno agricolo di 5.530 mq, uliveto su terrazzamenti con accesso indipendente, presente pozzo d'acqua autonomo e varie capanne in lamiera, vengono ceduti anche i materiali necessari alla raccolta delle olive. In vendita a 30.000 €, per un valore unitario di 5,40 €/mq (Immobiliare.it rif. EK-113932691);

Come si vede i valori sono molto eterogenei e dai 2 euro al mq si arriva anche sopra i 5 euro/mq, quando il terreno presenta disponibilità di acqua, ritenuto un plus importante.

Per il Bene 5 in oggetto si reputa congruo considerare un valore unitario di vendita di 5 €/mq, in quanto il terreno in oggetto di fatto diventerà almeno nelle porzioni adiacenti al fabbricato residenziale una pertinenza del terratetto di riferimento e quindi pare giusto e doveroso valorizzare questo aspetto indicando un valore riscontrato in contratti di cessione di terreni recenti e da confronti con gli annunci immobiliari.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (2210 mq x 5 €/mq) = 11.050 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 5 di proprietà di **** Omissis ****.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 2.760 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e "dati catastali".

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera infine un deprezzamento a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%. Il costo di questo deprezzamento che andrà detratto dal valore di stima finale è pari a 1.160 euro.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di un bene che in realtà non esiste, in quanto è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate senza che però sia realmente presente qualcosa di stabile sul suolo. Quindi il bene andrà sistemato catastalmente sopprimendolo e per la stima verrà considerato a valore zero in quanto gli oneri per la sistemazione catastale sono già stati conteggiati nel bene 5, terreno agricolo sul quale insiste tale immobile "fantasma".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 670, Sub. 1, Categoria A4

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

Trattandosi di edificio fittizio accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate non è valutabile in quanto inesistente.

I vari costi necessari a sanare questa situazione sono indicati da detrarre nel Bene 5 che è il terreno sul quale è stato inserito questo "fabbricato".

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 366, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 5.828,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 3 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 3 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario relativo di 1.240 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (4,70 mq x 1.240 €/mq) = 5.828 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva per l'area urbana di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722 pari a € 5.828, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile. Per un totale di 800 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo e "dati catastali".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2	173,23 mq	1.240,00 €/mq	€ 214.805,20	100,00%	€ 214.805,20
Bene N° 4 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 5 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	2210,00 mq	5,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Bene N° 6 - Tettoia Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 7 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	4,70 mq	1.240,00 €/mq	€ 5.828,00	100,00%	€ 5.828,00

Valore di stima: € 231.683,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	17.592,00	€
Deprezzamento per locazione attiva fino al 2031	1.160,00	€

Valore finale di stima: € 212.931,20

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una regolarizzazione urbanistica e catastale per ottenere le conformità si deprezza il costo preventivato pari a 17.592 euro.

Per la particella a terreni va tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e quindi solo per i Bene 5 si considera un deprezzamento a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%. Deprezzamento pari a 1.160 euro.

LOTTO 3

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondate da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre un seminterrato e una soffitta morta ed è libero su due lati. E' composto al piano seminterrato da due vani a cantina ai quali si accede tramite scala a scendere esterna; al piano terreno da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e terrazza con accesso esclusivo dall'esterno; tramite vano scala si arriva al piano primo composto da due camere e piccolo ripostiglio dal quale vi è l'accesso alla soffitta morta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 2, Categoria A4, Graffato particella 244

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

Valore di stima del bene: € 88.987,50

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona di Serravalle Pistoiese nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima e nella zona confinante del Comune di Quarrata che dista appena 600 metri dal compendio: sono stati individuati tre immobili con caratteristiche planimetriche

dimensionali simili, venduti nel 2022, 2023 e 2025, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel 2022 (contratto trascritto il 04/03/2022, reg. gen. 2158 e reg. part. 1365 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in Via Provinciale di Montalbano n. 658, nel Comune di Serravalle Pistoiese.

Si tratta di un fabbricato del tipo a schiera ad uso civile abitazione libero su due lati, su due piani fuori terra oltre soffitta non praticabile, oltre corte esclusiva e un locale ad uso rimessa composto da: al piano terra da ingresso-soggiorno, ripostiglio, sottoscala, cucina, loggiato, ripostiglio e wc esterni al fabbricato, scala interna di collegamento per raggiungere il primo piano il quale è composto da due camere, disimpegno, bagno con sovrastante piano soffitta non praticabile.

L'immobile risulta essere stato edificato ante '67 e successivamente sono state rilasciate due concessioni a sanatoria, una nel 1995 per modifiche interne e costruzione di locale rimessa e nel 2022 per altre opere varie sanate prima della vendita. Ha un attestato di prestazione energetica che lo classifica in classe G.

È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 125.000,00 € per una superficie lorda catastale di 119 mq, comprensivi della quota della rimessa, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.050 €/mq.

Va considerato che l'immobile di fatto non ha avuto ristrutturazione recenti e quindi il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per immobili con finiture datate e da ammodernare

Il secondo immobile è stato venduto nel 2023 (contratto trascritto il 07/12/2023, reg. gen. 11701 e reg. part. 8023 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in Via Morione, località Casalguidi n. 41, a circa 400 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di un immobile al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due vani, bagno, oltre posto auto scoperto.

L'immobile risulta costruito nel 1999, con fine lavori del 2003 e agibilità presentata nel 2003. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E e risultano presenti i condizionatori.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 123.000,00 € per una superficie lorda catastale di 91,25 mq, compresa la quota parte del posto auto, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.348 €/mq.

Considerando che l'immobile è stato edificato solo 25 anni fa e che ha una buona classe energetica ed è in possesso di agibilità il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Il terzo immobile è stato venduto invece nel 2025 (contratto trascritto il 25/09/2025, reg. gen. 8578 e reg. part. 6020 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in via Provinciale Montalbano n. 668, località Casalguidi a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia.

Si tratta di una casa indipendente libera su tre lati e disposta su due piani fuori terra oltre soffitta composto da: al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, ripostiglio/lavanderia e ripostiglio sottoscala, al piano primo, da quattro camere, disimpegno, cabina armadio e due bagni, con annessi soffitta non abitabile, giardino su tre lati, locale tecnico-scannafosso e balcone.

L'immobile risulta ristrutturato nel 2022 con impegno di presentare l'agibilità assunto dai venditori. L'attestazione di prestazione energetica lo classifica in classe E.

È classificato catastalmente come A2 e il prezzo di compravendita è stato di 335.000,00 € per una superficie lorda catastale di 260 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.288 €/mq. Considerando che l'immobile risulta ristrutturato pochi anni prima e che ha una buona classe

energetica il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario su livelli massimi di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia.

Per gli immobili oggetto di stima dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore unitario medio/basso pari a 1.050 €/mq e un valore unitario medio/alto pari a circa 1.318 €/mq (valore medio tra i due valori più alti trovati dal confronto con vendite recenti).

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (Castellina, Frazioni minori) del Comune di Serravalle Pistoiese e per abitazioni in stabili di seconda fascia come quelli oggetto di perizia.

I valori di riferimento per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona come quello all'interno del quale si trovano i tre edifici abitativi oggetto di stima corrispondono a una quotazione minima di 1.150 €/mq, media di 1.244 €/mq e massima di 1.337 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimo e massimi sono abbastanza allineati con i valori riscontrati nelle compravendite recenti.

Quindi si può considerare giustificato un valore unitario per la vendita di immobili residenziali di vecchia costruzione variabile a seconda dello stato manutentivo dell'immobile: 1.050 €/mq per uno mediocre stato manutentivo, 1.150 €/mq per un modesto stato manutentivo, 1.240 €/mq per un buono stato manutentivo e 1.340 €/mq per un ottimo stato manutentivo.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati tre con metrature analoghe a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso.

Il primo è un appartamento a circa due chilometri di distanza da quello oggetto di perizia. Si tratta di una villetta libera su tre lati con resede e giardino, composta al piano terreno da disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto e ripostiglio; al piano primo da tre camere, balcone e bagno; al piano soffitta una mansarda. Completa la proprietà una rimessa

Viene venduto come in buono stato con riscaldamento autonomo a metano e Ape in classe F.

È in vendita a 269.000 € (Immobiliare.it rif. 0130) per una superficie totale indicata di 160 mq, comprese le superfici esclusive, quindi si ottiene un prezzo di 1.201 €/mq.

Il secondo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, nel pieno centro del paese di Cantagrillo, libero su due lati e posto su due livelli oltre soffitta. Composto al piano terreno da tre vani più servizio e ripostiglio, al piano primo da due camere, balcone, bagno. Completa la proprietà un box.

Viene venduto come da ristrutturare e con riscaldamento autonomo a metano.

È in vendita a 145.000 € (Immobiliare.it rif. EK-123183201) per una superficie totale indicata di 109 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.330 €/mq.

Il terzo è un terratetto da ristrutturare a circa un chilometro di distanza da quello oggetto di perizia, in una via immersa nel verde che parte dal paese di Cantagrillo. Composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, terrazzo e resede esterno; al piano primo da tre camere e bagno.

Viene venduto in buono stato manutentivo, con riscaldamento autonomo a stufa alimentata a pellet e Ape in classe G.

È in vendita a 197.000 € (Immobiliare.it rif. 1110) per una superficie totale indicata di 132 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 1.492 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 15% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.021 €/mq per il primo immobile (rif. 0130), 1.130 €/mq per il secondo immobile (rif. EK-123183201) e 1.268 €/mq per il terzo (rif. 1110).

Anche in questo caso i valori rispecchiano perfettamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare.

Per il Bene 8 in oggetto si reputa congruo considerare un valore unitario di vendita di 1.050 €/mq, in quanto l'immobile è in scarse condizioni di manutenzione in quanto non risulta essere stato sottoposto mai ad una ristrutturazione organica. Il valore indicato rispecchia quello identificato per immobili in un mediocre stato manutentivo come quello oggetto di stima.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRATETTO (84,75 mq x 1.050 €/mq) = 88.987 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera unità immobiliare di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 8.532 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e "dati catastali".

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaio ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 199, Qualità area rurale

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

Valore di stima del bene: € 1.848,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 8 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 8 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario relativo di 1.050 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (2,20 mq x 1.050 €/mq) = 2.310 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario, 1.050 euro, ridotto del 20% si trasforma da 1.050 €/mq in 840 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano 722 è il seguente: AREA URBANA di mq. lordi commerciali 2,20: 2,20 mq x 840 €/mq) = 1.848 € (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile. Per un totale di 700 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "dati catastali".

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 241, Qualità area rurale

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

Valore di stima del bene: € 2.520,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 8 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 8 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario relativo di 1.050 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (2,40 mq x 1.050 €/mq) = 2.520 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva per l'area urbana di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722 pari a € 2.520, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 248, Qualità area rurale

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

Valore di stima del bene: € 630,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 8 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 8 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario relativo di 1.050 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (0,60 mq x 1.050 €/mq) = 630 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva per l'area urbana di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722 pari a € 630, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile. Per un totale di 700 € di spese da sottrarre dalla valutazione,

così come indicate nel paragrafo e “dati catastali”.

- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 367, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 420,00

L'area urbana verrà venduta come una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 8 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 8 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della “Consistenza immobile”.

Applicando quindi il valore unitario relativo di 1.050 € alla superficie si ottiene il seguente valore: AREA URBANA (0,40 mq x 1.050 €/mq) = 420 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva per l'area urbana di proprietà di **** Omissis ****, posta in via Provinciale Montalbano 722 pari a € 420, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo delle diverse pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile. Per un totale di 800 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo e “dati catastali”.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1	84,75 mq	1.050,00 €/mq	€ 88.987,50	100,00%	€ 88.987,50
Bene N° 9 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	2,20 mq	840,00 €/mq	€ 1.848,00	100,00%	€ 1.848,00
Bene N° 10 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T	2,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 2.520,00	100,00%	€ 2.520,00
Bene N° 11 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722,	0,60 mq	1.050,00 €/mq	€ 630,00	100,00%	€ 630,00

piano T					
Bene N° 12 - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	0,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 420,00	100,00%	€ 420,00
Valore di stima:					€ 94.405,50

Valore di stima: € 94.405,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10.732,00	€

Valore finale di stima: € 83.673,50

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una regolarizzazione urbanistica e catastale per ottenere le conformità si deprezza il costo preventivato pari a 10.732 euro.

LOTTO 4

- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
 Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 238, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 750,00
 Per determinare i valori unitari per i terreni sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di terreni agricoli nella stessa zona di Serravalle Pistoiese nella quale sono ubicati le particelle a terreni oggetto di stima.
 Sono stati individuati due compravendite che in parte hanno riguardato porzioni di terreno, entrambe del 2021 e i terreni compravenduti sono praticamente confinanti con quelli periziati.
 Ho reperito la copia degli atti di vendita che allego alla Perizia.
 Il primo atto è dell'Aprile 2021 (contratto trascritto il 23/04/2021, reg. gen. 3901 e reg. part. 2619). È una compravendita che riguarda un locale cantina, un'autorimessa e alcuni appezzamenti di terreno:

- appezzamenti di terreno di natura agricola destinati in parte ad uliveto ed in parte a resede uso passo, posti in fregio alla via Viliepoli, della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.190 venduti a 1.850 euro. Quindi per un prezzo unitario di 1,55 €/mq.

- appezzamento di terreno di natura agricola posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, in fregio alla via Viliepoli, della superficie catastale di mq. 1.500 venduto a 7.500 euro. Quindi per un prezzo unitario di 5 €/mq.

Il secondo atto è del Dicembre 2021 (contratto trascritto il 30/12/2021, reg. gen. 13044 e reg. part. 8919). È una compravendita che riguarda un fabbricato ad uso stalla per cavalli e alcuni appezzamenti di terreno:

- tre appezzamenti di terreno a destinazione agricola prospicienti il fabbricato di cui al punto 1.1] posti Comune di Serravalle Pistoiese, località Casalguidi, con accesso da Via Montalbano e con diritto di passo da Via Viliepoli, in parte scoscesi in pessimo stato di manutenzione e conservazione, della superficie complessiva di mq. 9.793,00. Sono stati venduti ad un prezzo dichiarato di 15.000 euro, quindi per un prezzo unitario di 1,53 €/mq.

Va considerato che per entrambe le compravendite i terreni risultano indicati non in buono stato manutentivo e quindi i valori sopra trovati possono essere considerati come dei valori minimi sotto i quali non scendere.

Nella prima vendita poi un appezzamento è stato venduto ad un valore unitario notevolmente più alto e vedendo la posizione del terreno si suppone che dipenda dal fatto che è stato comprato con l'intenzione di utilizzarlo come pertinenziale e quindi il valore unitario è giusto e normale che salga in un caso del genere.

Per i terreni oggetto di stima dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare come un valore minimo 1,5 €/mq e come valore unitario congruo per un terreno con posizionamento che potrebbe renderlo pertinenziale il valore di 5 €/mq.

Come ulteriore verifica sono stati consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) che per la zona nella quale rientra il comune di Serravalle Pistoiese (REGIONE AGRARIA N°: 3 SERRAVALLE PISTOIESE) riporta i seguenti valori in base alle caratteristiche del terreno:

-bosco ceduo 1,3 €/mq;

-incolto 0,8 €/mq

-pascolo 0,42 €/mq;

-pascolo arborato 0,48 €/mq;

-seminativo arborato 2,6 €/mq;

-seminativo 2,5 €/mq

I valori rispecchiano nel loro valore medio quanto calcolato nei contratti di compravendita, anche se bisogna considerare che questi valori sono quelli tenuti in considerazione quando si devono attuare degli espropri di terreni e quindi virtualmente sarebbero da considerarsi tendenti al basso. Virtualmente perché il terreno agricolo negli ultimi decenni nel libero mercato ha perso valore perché sempre meno attrattivo come mercato e quindi i valori VAM che anni fa venivano considerati molto bassi oggi sono a volte più aderenti alla realtà delle reali contrattazioni di mercato.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita nelle varie agenzie immobiliari di terreni agricoli posti in prossimità di quelli oggetto della presente stima.

Ne sono stati individuati diversi tra i quali si riportano i dati di cinque annunci diversi di terreni posti nelle vicinanze:

- terreno agricolo di 4.100 mq, uliveto con accesso da strada sterrata. In vendita a 8.000 €, per un valore unitario di 1,95 €/mq (Immobiliare.it rif. 2183);

- terreno agricolo di 26.000 mq, uliveto e bosco con piccolo annesso con acqua e luce. In vendita a 68.000 €, per un valore unitario di 2.60 €/mq (Immobiliare.it rif. S207-T);

- terreno agricolo di 4.230 mq, uliveto terrazzato con piccola rimessa in legno con facile accesso. In vendita a 15.000 €, per un valore unitario di 3,55 €/mq (Idealista.it rif. 22350225);

- terreno agricolo di 7.400 mq, uliveto con accesso da sentiero. In vendita a 32.000 €, per un valore unitario di 4,30 €/mq (Idealista.it rif. 2571);

- terreno agricolo di 5.530 mq, uliveto su terrazzamenti con accesso indipendente, presente pozzo d'acqua autonomo e varie capanne in lamiera, vengono ceduti anche i materiali necessari alla raccolta delle olive. In vendita a 30.000 €, per un valore unitario di 5,40 €/mq (Immobiliare.it rif. EK-113932691);

Come si vede i valori sono molto eterogenei e dai 2 euro al mq si arriva anche sopra i 5 euro/mq, quando il terreno presente disponibilità di acqua, ritenuto un plus importante.

Per tutti i Beni del Lotto 4 si reputa congruo considerare un valore unitario di vendita di 2,5 €/mq, in quanto i terreni attualmente hanno una destinazione che per l'uso attuale è pascolo ma che potenzialmente potrebbe divenire seminativo arborato e quindi un valore medio come 2,5 €/mq viene considerato realistico, considerando che i terreni sono ben mantenuti e quindi è corretto valorizzare questo aspetto aumentando di 1 euro la cifra riscontrata per i terreni oggetto di compravendite recenti.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (300 mq x 2,5 €/mq) = 750 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 13 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 246, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.825,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (730 mq x 2,5 €/mq) = 1.825 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 14 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare e trottare i cavalli,

anche all'interno di un recinto circolare montato sul terreno. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.350,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (1.340 mq x 2,5 €/mq) = 3.350 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 15 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile in metallo e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo e poi superando il bene 15. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 200, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 4.525,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (1.810 mq x 2,5 €/mq) = 4.525 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 16 di proprietà di **** Omissis ****.

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo della comunicazione in Comune e dei lavori che dovranno essere eseguiti da chi acquisterà l'immobile per avere la regolarità urbanistica. Per un totale di 2.000 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia".

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 237, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 725,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (290 mq x 2,5 €/mq) = 725 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 17 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 24, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.720,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (1.360 mq x 2,5 €/mq) = 3.400 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie

84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 1.360: $1.360 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 2.720 \text{ €}$ (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo della comunicazione in Comune e dei lavori che dovranno essere eseguiti da chi acquisterà l'immobile per avere la regolarità urbanistica. Per un totale di 1.000 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia".

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 29, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.960,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO ($2.480 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq}$) = 6.200 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 2.480: $2.480 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 4.960 \text{ €}$ (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e

canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 202, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.020,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (510 mq x 2,5 €/mq) = 1.275 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 510: 510 mq x 2 €/mq) = 1.020 € (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T

Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 430, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 320,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (160 mq x 2,5 €/mq) = 400 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata

di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 160: $160 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 320 \text{ €}$ (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 19, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 700,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO ($350 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq}$) = 875 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 350: $350 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 700 \text{ €}$ (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

A questa cifra andrà poi però sottratto il costo della comunicazione in Comune e dei lavori che dovranno essere eseguiti da chi acquisterà l'immobile per avere la regolarità urbanistica. Per un totale di 1.000 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia".

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, e raggiungibile attraversando un'altra particella a terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 429, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (1.500 mq x 2,5 €/mq) = 3.750 €.

Il diritto posto in vendita però è solo il 100% della nuda proprietà quindi il valore unitario individuato in realtà va diminuito del 20%, percentuale corrispondente al valore dell'usufrutto nel caso di usufruttuaria che rientri nella fascia tra 83 e 86 anni (la sig.ra **** Omissis **** quest'anno ne compie 84). In questo modo si ottiene il valore della quota 100% della nuda proprietà, che è quella che andrà in vendita.

Il valore unitario ridotto del 20% si trasforma da 2,5 €/mq in 2 €/mq.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato della quota di nuda proprietà pignorata di **** Omissis ****, posto in via Provinciale Montalbano è il seguente: TERRENO di mq. lordi commerciali 1.500: 1.500 mq x 2 €/mq) = 3.000 € (valore della sola nuda proprietà che andrà in asta).

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" e che il canone spetterà all'usufruttuaria si considera infine un deprezzamento sul valore di stima finale a tale titolo del 2% per ogni anno residuo, per un totale del 14%.

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 39, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.625,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (650 mq x 2,5 €/mq) = 1.625 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 24 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli e all'interno della quale si trova la strada di accesso al complesso residenziale. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile svoltando a da una strada asfaltata che si dirama dalla provinciale. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico lungo lo stradello di

accesso al fabbricato residenziale, stradello che di fatto separa in due porzioni il terreno. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 239, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 7.015,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (2.806 mq x 2,5 €/mq) = 7.015 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 25 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 436, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 375,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (150 mq x 2,5 €/mq) = 375 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 26 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, canne comuni, arbusti e alberi. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano e accessibile percorrendo altri terreni intermedi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano

che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 435, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 1.725,00

Per i valori unitari da considerare per questo Bene si rimanda integralmente alle osservazioni e alle conclusioni riportate al Bene 13.

Il valore unitario di vendita ritenuto congruo è pari a 2,5 €/mq.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: TERRENO (690 mq x 2,5 €/mq) = 1.725 €.

Si può quindi considerare congrua questa cifra di valutazione per l'intera particella a terreni riconoscendola come il più probabile attuale valore di mercato del terreno identificato come Bene 27 di proprietà di **** Omissis ****.

Tenuto conto che il terreno sarà occupato e utilizzato dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non libero" si considera un deprezzamento sul valore di stima a tale titolo del 1,5% per ogni anno residuo, per un totale del 10,5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	300,00 mq	2,50 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Bene N° 14 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	730,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.825,00	100,00%	€ 1.825,00
Bene N° 15 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	1340,00 mq	2,50 €/mq	€ 3.350,00	100,00%	€ 3.350,00
Bene N° 16 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	1810,00 mq	2,50 €/mq	€ 4.525,00	100,00%	€ 4.525,00
Bene N° 17 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	290,00 mq	2,50 €/mq	€ 725,00	100,00%	€ 725,00
Bene N° 18 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	1360,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.720,00	100,00%	€ 2.720,00
Bene N° 19 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	2480,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.960,00	100,00%	€ 4.960,00
Bene N° 20 - Terreno Serravalle Pistoiese	510,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.020,00	100,00%	€ 1.020,00

(PT) - via Provinciale Montalbano, piano T					
Bene N° 21 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	160,00 mq	2,00 €/mq	€ 320,00	100,00%	€ 320,00
Bene N° 22 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	350,00 mq	2,00 €/mq	€ 700,00	100,00%	€ 700,00
Bene N° 23 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	1500,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 24 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	650,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.625,00	100,00%	€ 1.625,00
Bene N° 25 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	2806,00 mq	2,50 €/mq	€ 7.015,00	100,00%	€ 7.015,00
Bene N° 26 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	150,00 mq	2,50 €/mq	€ 375,00	100,00%	€ 375,00
Bene N° 27 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T	690,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.725,00	100,00%	€ 1.725,00
Valore di stima:					€ 34.635,00

Valore di stima: € 34.635,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Deprezzamento 10% beni 13,14,15,16,17,24,25,26,27 per locazione attiva fino al 2033	2.091,10	€
Deprezzamento 14% beni 18,19,20,21,22,23 per locazione attiva fino al 2033	1.500,80	€

Valore finale di stima: € 27.043,10

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una regolarizzazione urbanistica per ottenere la conformità si deprezza il costo preventivato pari a 4.000 euro.

Tenuto conto che i terreni identificati dai Beni 13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26 e 27 saranno occupati e utilizzati dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non saranno liberi" si considera un deprezzamento totale del 10,5%: andranno quindi sottratti al valore di stima 2.091,10 euro corrispondente al 10,5% di 19.915 euro (valore di stima sottratti i costi di regolarizzazione urbanistica).

Tenuto conto che i terreni identificati dai Beni 18, 19, 20, 21, 22 e 23 saranno occupati e utilizzati dall'affittuario per altri sette anni e quindi "non saranno liberi" e non verrà riscosso nemmeno il canone di locazione che spetta all'usufruttuaria, si considera un deprezzamento totale del 14%: andranno quindi sottratti al valore di stima 1.500,80 euro corrispondente al 14% di 10.720 euro (valore di stima sottratti i costi di regolarizzazione urbanistica).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riguardo al canone di locazione agrario del Lotto 2:

chi si aggiudicherà i beni si vedrà corrispondere dal conduttore del terreno 148 euro l'anno, valore calcolato moltiplicando i mq della particella a terreni per il prezzo al mq di locazione previsto nel contratto in essere.

Riguardo al canone di locazione agrario del Lotto 4:

chi si aggiudicherà i beni si vedrà corrispondere dal conduttore del terreno 587 euro l'anno, valore calcolato moltiplicando i mq delle particelle a terreni di piena proprietà dell'esecutato per il prezzo al mq di locazione previsto nel contratto in essere.

Oltre a questa cifra il conduttore dovrà versare all'usufruttuaria, fino a che resterà in vita, e successivamente all'aggiudicatario, 423 euro l'anno.

Mentre all'esecutato che rimane proprietario di due particelle non gravate dal pignoramento il conduttore dovrà versare 42 euro l'anno.

Il totale di tutti questi vari canoni è pari esattamente a 1.200 euro, valore di locazione del contratto in essere.

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

Pistoia, li 17/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

- ✓ Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale
- ✓ Ortofoto - Ortofoto dell'intorno dei vari beni
- ✓ Foto - fotografie esterne ed interne dei beni oggetto di stima
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie catastali e estratti di mappa dei beni oggetto di perizia
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali storiche dei beni oggetto di perizia
- ✓ Tavola del progetto - Planimetrie delle ultime pratiche edilizie presentate
- ✓ Altri allegati - lettera inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate
- ✓ Altri allegati - Schede immobili agenzie, copia atti vendite recenti e valori usufrutto
- ✓ Altri allegati - Schede immobili agenzie e valori borsini per affitto
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie con note estese
- ✓ Altri allegati - Copia dei vari atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - Copia dei vari contratti di locazione attivi
- ✓ Altri allegati - Certificati ufficio anagrafe
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1
L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima ha due piani fuori terra oltre una soffitta morta, ed è una porzione di un più ampio fabbricato, libero su tre lati e composto al piano terreno da ingresso-angolo cottura-pranzo e soggiorno oltre a piccolo resede esclusivo esterno sul retro. Il primo piano, raggiungibile tramite vano scala posto in posizione centrale, è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato e soppalco dal quale si raggiunge la soffitta morta, altro bagno e camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 26, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348. Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di porzione di corte a comune dove originariamente esisteva una baracca metallica poggiata su una base cementizia della quale attualmente non vi è più traccia. La porzione di terreno attualmente è in parte ricoperta di ghiaino e in parte inerbita. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale che si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 242, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 94.082,00

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e una parte del piano soffitta, è libero sui due fronti e su altri due lati nella parte terga. E' composto al piano terreno da lungo corridoio d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina con ripostiglio e terrazza. Alla fine del lungo corridoio di ingresso partono le scale che portano al seminterrato e ai piani superiori: seminterrato composto da due stanze e corridoio che porta verso l'esterno, piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno e piano soffitta composto da largo pianerottolo intermedio e vano parzialmente abitabile in cima alla scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 3, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348. Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Questo Bene è rimasto accatastato a Terreni ma di fatto rappresenta la porzione nord-est del terratetto descritto al Bene 3. Sul suo terreno insistono al piano terreno la cucina e il soggiorno e al primo piano una camera e il bagno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 342, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348. Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di un terreno agricolo con lieve pendenza posto a nord est del fabbricato principale con il quale confina su due lati. Al suo interno si trovano vari alberi e alcuni ulivi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 243, Qualità FU D ACCERT
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di un bene che in realtà non esiste, in quanto è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate senza che però sia realmente presente qualcosa di stabile sul suolo. Quindi il bene andrà sistemato catastalmente sopprimendolo e per la stima verrà considerato a valore zero in quanto gli oneri per la sistemazione catastale sono già stati conteggiati nel bene 5, terreno agricolo sul quale insiste tale immobile "fantasma".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 670, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 366, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 212.931,20

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1

L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre un seminterrato e una soffitta morta ed è libero su due lati. E' composto al piano seminterrato da due vani a cantina ai quali si accede tramite scala a scendere esterna; al piano terreno da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e terrazza con accesso esclusivo dall'esterno; tramite vano scala si arriva al piano primo composto da due camere e piccolo ripostiglio dal quale vi è l'accesso alla soffitta morta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 2, Categoria A4, Graffato particella 244

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'edificio oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Il fabbricato risulta poi tra quelli oggetto di censimento perché appartenente al patrimonio edilizio esistente (art. 28 delle NTA) e la scheda di riferimento del censimento è la n. 348. Nella scheda, che si allega alla perizia, viene specificato che non è stato possibile accedere al fabbricato per poter eseguire il censimento ma comunque l'edificio viene classificato come "edificio non censito e presente al 1954" e quindi normato dall'art. 28.5 delle NTA.

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaio ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 199, Qualità area rurale

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaio

ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 241, Qualità area rurale

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T
Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 248, Qualità area rurale

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 367, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani

normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 83.673,50

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 238, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 246, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare e trottare i cavalli, anche all'interno di un recinto circolare montato sul terreno. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali

completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) per intero, così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile in metallo e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo e poi superando il bene 15. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 200, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in parte poi all'interno delle Zone destinate alla viabilità veicolare - fasce di rispetto stradale normate nel piano operativo all'art. 49 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 237, Qualità Bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli Ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al

terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 24, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 29, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 202, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 430, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) e sovrapposto anche a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 19, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, e raggiungibile attraversando un'altra particella a terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 429, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 – Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero e sovrapposto anche a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.)

per porzione, così come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 39, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) e in particolare poi all'interno degli ambiti periurbani normati nel piano operativo all'art. 37 delle NTA (che si allegano alla Perizia). Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli e all'interno della quale si trova la strada di accesso al complesso residenziale. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile svoltando a da una strada asfaltata che si dirama dalla provinciale. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico lungo lo stradello di accesso al fabbricato residenziale, stradello che di fatto separa in due porzioni il terreno. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 239, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) per intero, così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia.

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 436, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e

urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare - fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero. Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia insieme alle NTA.

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T
Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, canne comuni, arbusti e alberi. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano e accessibile percorrendo altri terreni intermedi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 435, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il proprio Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 15 del 08/05/2025, che disciplina l'attività edilizia e urbanistica sul territorio, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale. Successivamente sono state adottate delle varianti specifiche per alcune aree. L'area oggetto di perizia ricade in territorio rurale E2 - Sistema della Collina arborata (art.31 NTA) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.), sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare - fasce di rispetto stradale (art. 49 N.T.A.) per intero. Così come pure risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese e che si allega alla perizia insieme alle NTA.

Prezzo base d'asta: € 27.043,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.082,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 26, Categoria A3	Superficie	106,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo normale, con finiture modeste e alcuni segni di deterioramento degli infissi. Esternamente la facciata presenta i primi segni di deterioramento dell'intonaco.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima ha due piani fuori terra oltre una soffitta morta, ed è una porzione di un più ampio fabbricato, libero su tre lati e composto al piano terreno da ingresso-angolo cottura-pranzo e soggiorno oltre a piccolo resede esclusivo esterno sul retro. Il primo piano, raggiungibile tramite vano scala posto in posizione centrale, è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato e soppalco dal quale si raggiunge la soffitta morta, altro bagno e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 242, Categoria C6	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in parte da erba e in parte da ghiaino.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di corte a comune dove originariamente esisteva una baracca metallica poggiata su una base cementizia della quale attualmente non vi è più traccia. La porzione di terreno attualmente è in parte ricoperta di ghiaino e in parte inerbita. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale che si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.931,20

Bene N° 3 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	173,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo, con finiture normali e piccoli segni di deterioramento dovuti prevalentemente al fatto che l'abitazione viene abitata solo saltuariamente e quindi non mantenuta con continuità. Esternamente la facciata presenta i segni di deterioramento dell'intonaco, provocati prevalentemente da umidità di risalita.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e una parte del piano soffitta, è libero sui due fronti e su altri due lati nella parte tergale. E' composto al piano terreno da lungo corridoio d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina con ripostiglio e terrazza. Alla fine del lungo corridoio di ingresso partono le scale che portano al seminterrato e ai piani superiori: seminterrato composto da due stanze e corridoio che porta verso l'esterno, piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno e piano soffitta composto da largo pianerottolo intermedio e vano parzialmente abitabile in cima alla scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 342, Qualità Vigneto	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo, con finiture normali e piccoli segni di deterioramento dovuti prevalentemente al fatto che l'abitazione viene abitata solo saltuariamente e quindi non mantenuta con continuità. Esternamente la facciata presenta i segni di deterioramento dell'intonaco, provocati prevalentemente da umidità di risalita.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Questo Bene è rimasto accatastato a Terreni ma di fatto rappresenta la porzione nord-est del terratetto descritto al Bene 3. Sul suo terreno insistono al piano terreno la cucina e il		

	soggiorno e al primo piano una camera e il bagno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 243, Qualità FU D ACCERT	Superficie	2210,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava abbastanza ben mantenuto, ad eccezione delle porzioni al confine con il fabbricato dove l'erba risultava più alta e gli arbusti lasciati un po' andare rendendo non semplice in alcuni punti il passaggio da una zona all'altra.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo con lieve pendenza posto a nord est del fabbricato principale con il quale confina su due lati. Al suo interno si trovano vari alberi e alcuni ulivi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Tettoia

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 670, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato non esiste.		
Descrizione:	Trattasi di un bene che in realtà non esiste, in quanto è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate senza che però sia realmente presente qualcosa di stabile sul suolo. Quindi il bene andrà sistemato catastalmente sopprimendolo e per la stima verrà considerato a valore zero in quanto gli oneri per la sistemazione catastale sono già stati conteggiati nel bene 5, terreno agricolo sul quale insiste tale immobile "fantasma".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 366, Categoria E	Superficie	4,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava inerbito e con presenza di vari arbusti.		
Descrizione:	Trattasi di una striscia di terreno inerbito, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.673,50

Bene N° 8 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano ST-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 240, Sub. 2, Categoria A4, Graffato particella 244	Superficie	84,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo, con finiture modeste e conservate in maniera carente. Il proprietario ha comunicato che attualmente l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto alla caldaia, che si trova nel locale seminterrato a cantina, al momento, nonostante ci sia il collegamento, non arriva il gas metano dalla strada provinciale. Esternamente la facciata presenta diversi segni di deterioramento dell'intonaco, alcuni anche molto evidenti, provocati prevalentemente da umidità di risalita.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi. Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre un seminterrato e una soffitta morta ed è libero su due lati. E' composto al piano seminterrato da due vani a cantina ai quali si accede tramite scala a scendere esterna; al piano terreno da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno e terrazza con accesso esclusivo dall'esterno; tramite vano scala si arriva al piano primo composto da due camere e piccolo ripostiglio dal quale vi è l'accesso alla soffitta morta.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 9 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 199, Qualità area rurale	Superficie	2,20 mq
Stato conservativo:	L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 10 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 241, Qualità area rurale	Superficie	2,40 mq
Stato conservativo:	L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano 722, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 248, Qualità area rurale	Superficie	0,60 mq
Stato conservativo:	L'area non si presenta identificata in maniera certa sul terreno ed è attualmente ricoperta in gran parte da cemento sul quale si trova accantonato materiale vario.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola porzione di terreno dove originariamente esisteva una tettoia/rimessa poggiata su una base cementizia, base che parzialmente risulta ancora presente. La porzione di terreno attualmente è prevalentemente ricoperta da cemento gettato a terra e in maniera residuale da ghiaino ed erba. L'area urbana è ubicata di fronte al fabbricato principale, più precisamente nella zona nord della corte a comune. La zona si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. la zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Area urbana			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 367, Categoria E	Superficie	0,40 mq
Stato conservativo:	La porzione di terreno risulta occupato dalla piccola rampa di scale in cemento che conducono al seminterrato del Bene 7 e che sono in cemento in modesto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di una striscia di terreno inerbato, originariamente passo privato, che conduceva dalla strada provinciale al fabbricato residenziale oggetto anch'esso di perizia. Successivamente il terreno è stato trasformato in bene comune non censibile accatastandolo quindi al catasto fabbricati. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.043,10

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 238, Qualità Bosco ceduo	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno. Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute, con l'erba tagliata e gli alberi potati.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 246, Qualità Seminativo arborato	Superficie	730,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo da distanza.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 15 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminativo	Superficie	1340,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti sottoposte a un passaggio più frequente di mezzi e di animali sterrate.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare e trottare i cavalli, anche all'interno di un recinto circolare montato sul terreno. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 16 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 200, Qualità Seminativo	Superficie	1810,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti sottoposte a un passaggio più frequente di mezzi e di animali sterrate.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile in metallo e percorrendo una strada sterrata che si trova sulla sinistra salendo e poi superando il bene 15. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 237, Qualità Bosco ceduo	Superficie	290,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 24, Qualità Seminativo	Superficie	1360,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno. Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute per l'utilizzo che ne viene fatto, con porzioni ricoperte in erba e parti sottoposte ad un passaggio più frequente degli animali sterrate.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 19 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 29, Qualità Vigneto	Superficie	2480,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni del terreno che a vista comunque risultavano ben mantenute per l'utilizzo che ne viene fatto, con parti ricoperte in erba e parti con un passaggio più frequente degli animali sterrate. Una porzione pianeggiante della particella presenta una pavimentazione in quadrotti di cemento semplicemente poggiati a terra.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile da una ripida strada in salita, in parte asfaltata e in parte cementata, percorribile facilmente con mezzi meccanici ed automobili. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico e percorrendo un redola poderale sterrata che si trova sulla destra salendo. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 202, Qualità Seminativo	Superficie	510,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo da distanza.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 21 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 430, Qualità Seminativo	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 22 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 19, Qualità Bosco ceduo	Superficie	350,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno. Il terreno comunque a distanza risultava ben mantenuto per l'utilizzo che ne viene fatto.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno destinato a bosco con lieve pendenza posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 23 - Terreno

Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 429, Qualità Seminativo	Superficie	1500,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, e raggiungibile attraversando un'altra particella a terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 39, Qualità Seminativo arborato	Superficie	650,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno pianeggiante attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, arbusti e canne comuni. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile attraversando altri terreni. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	2806,00 mq

	Fg. 42, Part. 239, Qualità Seminativo	
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente imbevuto di acqua piovana e quindi non è stato possibile raggiungere tutte le porzioni di terreno. Tutte le porzioni di terreno comunque risultavano ben mantenute, con parti ricoperte in erba e parti con un passaggio più frequente degli animali completamente sterrate.	
Descrizione:	Trattasi di una porzione terreno in pendenza nella quale vengono fatti pascolare i cavalli e all'interno della quale si trova la strada di accesso al complesso residenziale. E' posto a nord rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano ed è raggiungibile svoltando a da una strada asfaltata che si dirama dalla provinciale. Al terreno si accede attraversando un cancello carrabile metallico lungo lo stradello di accesso al fabbricato residenziale, stradello che di fatto separa in due porzioni il terreno. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 436, Qualità Vigneto	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni e arbusti vari), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola porzione lunga e stretta di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi e arbusti. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano, alla quale è tangente e per questo da essa direttamente raggiungibile. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 27 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Montalbano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	690,00 mq

	Fg. 42, Part. 435, Qualità Vigneto	
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risultava completamente invaso da vegetazione infestante (rovi, canne comuni, arbusti vari e anche diversi alberi di dimensioni eterogenee), motivo per cui non è stato possibile raggiungere la porzione di terreno ma solo visionarlo e fotografarlo dalla strada provinciale.	
Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno pianeggiante lungo strada attualmente invaso da folta vegetazione: rovi, canne comuni, arbusti e alberi. Si trova a sud rispetto alla Strada Provinciale di Montalbano e accessibile percorrendo altri terreni intermedi. Il terreno si trova ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia. La zona è caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024
Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013
Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO ST-T-1**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia. Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia. Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione del precedente pignoramento. Questa formalità è presente solo nella ispezione telematica fatta sulla particella 244.

- **rettifica verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1261 - Reg. part. 841

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità riguarda una rettifica alle quote indicate nel precedente pignoramento trascritto al reg. part. 5615 del 2024. La trascrizione della rettifica riporta due annotazioni per restrizione dei beni a seguito di aggiudicazione all'asta dei due lotti della esecuzione immobiliare n. 122/2024. A seguito di contatti con la Cancelleria del Tribunale di Pistoia è stato chiarito che l'intera posizione di **** Omissis **** è stata estinta nella procedura 122/2024 e quindi anche la particella oggetto di questa perizia sono state di fatto escluse dal pignoramento qui indicato dal Giudice Curci, titolare della esecuzione immobiliare n. 122/2024. Come quasi sempre succede però in caso di estinzione, il creditore procedente della esecuzione del 2024 non si è preoccupato di trascrivere la restrizione del pignoramento con l'esclusione dei beni estinti, per questo motivo la formalità risulta ancora presente sul bene oggetto di perizia. Quindi a carico della presente procedura esecutiva rimarrà anche la cancellazione di questa formalità. Questa formalità è presente solo nella ispezione telematica fatta sulla particella 244.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Questa formalità è presente sia nella ispezione telematica fatta sulla particella 240 subalterno 2 che sulla particella 244.

BENE N° 9 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO 722, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 214.517,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013
Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
Quota: 1/2 usufrutto
Importo: € 214.517,96
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.258,98
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE
MONTALBANO, PIANO T**

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati

dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Pistoia il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/2 usufrutto

Importo: € 214.517,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.258,98

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Note: L'iscrizione grava solo sulla quota di usufrutto di **** Omissis **** che però risulta deceduto nel 2024 e quindi l'iscrizione è da considerarsi estinta in quanto l'usufrutto con la morte è automaticamente cessato.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.202,02
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 351.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013
Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 343.202,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE MONTALBANO, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/03/2013

Reg. gen. 1959 - Reg. part. 280

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 343.202,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 278.202,02

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2013

N° repertorio: 486

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1178 e Registro generale n. 7669, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento n. 109/2019. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/10/2013

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 351.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 1213

Note: Risulta una annotazione presentata il 09/09/2019 dal Servizio di P.I. di PISTOIA, Registro particolare n. 1179 e Registro generale n. 7670 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI. I beni cancellati dalla iscrizione sono solo quelli nel Comune di Pistoia che sono stati venduti e trasferiti con decreto di trasferimento. L'annotazione non riguarda quindi il bene oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2025

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3531

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****