

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 8	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 10.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 26/01/2018, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.18, piano Terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale snc, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, interno 2, piano Primo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia n.c.155, piano T-1°-2°-3°
- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia
- **Bene N° 8** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia
- **Bene N° 9** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia
- **Bene N° 10** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1°
- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino
- **Bene N° 14** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1°
- **Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.18, piano Terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Trattasi di un fondo commerciale adibito a negozio di filatelia, posto al piano terra di un ampio edificio condominiale ubicato nel centro urbano di detto comune ed inserito in un contesto residenziale e commerciale, in una zona ove sono presenti servizi e infrastrutture generali compreso la presenza di ampio parcheggio nelle immediate vicinanze. In adiacenza a detto negozio, ed a corredo del medesimo, risulta un piccolo vano formante la vetrina espositiva attuale, accessibile solo dall'esterno così come identificata al bene n.02.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Trattasi di un piccolo vano commerciale adibito a vetrina espositiva a corredo del negozio di filatelia ad esso adiacente, come precisato al bene 01, posto al piano terra di un ampio edificio condominiale a lato dell'ingresso principale.

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 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata, madre di [REDACTED], risulta deceduta in data [REDACTED] e ad oggi non risulta presentata alcuna Denuncia di successione. L'unico erede risulterebbe il figlio [REDACTED].

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta deceduta in data 7 maggio 2013 come da certificato di morte prodotto in allegato, e l'unico erede risulta il figlio [REDACTED].

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Detta unità confina con parti condominiali, Galleria Nazionale, proprietà # [REDACTED], salvo se altri e più recenti confini.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Detta unità confina con parti condominiali, Galleria Nazionale, proprietà [REDACTED] salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	33,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	1,00 mq	1,60 mq	1,00	1,60 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	489	3		C1	17	36	36 mq	1965,22 €	terra	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) viene rilevata la corrispondenza generale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (prot. n.121 del 30.01.1960)fatta eccezione per la parete divisoria interna che risulterebbe di maggior spessore a scapito della superficie utile di detta unità, oltre alla diversa posizione della porta di accesso al locale antibagno.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:-

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria dell'unità abitativa è conforme allo stato di fatto ad eccezione per le difformità sopra precisate, evidenziando comunque che le stesse non influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non è conforme alla proprietà risultando ancora intestata al de cuius per mancanza di dichiarazione di denuncia di successione.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	489	4		C1	21	1	2 mq	99,93 €	terra	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) viene rilevata la corrispondenza generale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria dell'unità è conforme allo stato di fatto;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non è conforme alla proprietà risultando ancora intestata al de cuius per mancanza di denuncia di successione.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..



STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Detta unità risulta inserita in un più ampio edificio condominiale realizzato negli anni '60 nell'area dell'ex caserma Umberto, edificio non tipologico che ad oggi ha mantenuto le caratteristiche originarie. Il bene in esame formato da un unico ambiente oltre servizi risulta in buone condizioni manutentive. Le pareti interne sono rivestite con carta da parati di colore scuro con finiture metalliche in buono stato di conservazione, il pavimento del locale principale è in listelli di marmo montato a lisca di pesce mentre quello del bagno e antibagno è in marmo irregolare con rivestimento in ceramica. Il soffitto è intonacato e tinteggiato con colore chiaro, gli infissi interni sono in legno mentre quello di accesso compreso la porzione di vetrina è in alluminio anodizzato. Risulta dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario mentre risulta mancante quello termico.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Detto bene formato da un piccolo vano ricavato in una nicchia interna in corrispondenza del vano ascensore condominiale interno, dotato di un infisso in alluminio anodizzato apribile e serranda metallica di protezione. Risulta utilizzato come vetrina espositiva utilizzando i ripiani che lo arredano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione stipulato in data 1.1.2005 e registrato a Pistoia al n.ro 489 in data 28.01.2005 è stato successivamente integrato dalla scrittura privata del 1° marzo 2011 registrata a Pistoia in data

18.03.2011 al n.ro 1558 a seguito dell'acquisizione della piena titolarità del bene locato da parte della sig.ra [REDACTED].

Il conduttore attuale del fondo è la società #Filatelìa [REDACTED] # come risultante nel contratto sopra menzionato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canoni di locazione

Canone mensile: € 414,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa inoltre che in data 1° agosto 2014 il signor [REDACTED] ha comunicato alla società conduttrice, mediante lettera Raccomandata A.R., la cessione del credito derivante dalla disdetta locazione in favore della sig.ra # [REDACTED] nata a Pistoia il [REDACTED] # (coniuge).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene in esame risulta locato unitamente al bene 01 come da contratto già descritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1958	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Cappellini	29/05/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	21/12/1959	1371	4929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	13/11/1996		4964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	16/09/1996	8	1128
Dal 28/06/2010	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L.Zogheri	28/06/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	21/07/2010	6129	3850
		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;

L'atto di provenienza viene allegato alla presente.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1960	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	13/02/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	29/03/1960	1388	1200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	13/11/1996		4964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2010	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio L.Zogheri	28/06/2010		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	21/07/2010	6129	3850
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
 Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
 Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012
 Iscritto a Pistoia il 18/09/2012
 Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012
 Iscritto a Pistoia il 31/12/2012
 Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500
 Quota: 1/1
 Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.



Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012

Iscritto a Pistoia il 13/09/2012

Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012

Iscritto a Pistoia il 18/09/2012

Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012

Iscritto a Pistoia il 31/12/2012

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

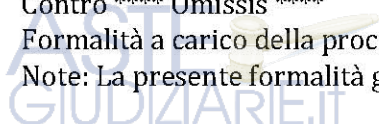
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

L'intero edificio di cui fa parte il bene in esame ricade nel centro storico normato urbanisticamente dal Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008, e nello specifico trattasi di "fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

L'intero edificio di cui fa parte il bene in esame ricade nel centro storico normato urbanisticamente dal Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008, e nello specifico trattasi di "fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.C.18, PIANO TERRA

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

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data il bene anzi detto è stato interessato dai seguenti provvedimenti rilasciati entrambi dal Comune di Pistoia e precisamente:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 470 del 28 novembre 2002;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto allegato al titolo edilizio soprarichiamato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE SNC, PIANO TERRA

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

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data il bene anzi detto è stato interessato dai seguenti provvedimenti rilasciati entrambi dal Comune di Pistoia e precisamente:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 470 del 28 novembre 2002;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nel titolo edilizio soprarichiamato precisando che l'unico infisso esterno risulta apribile.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, interno 2, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un ampio edificio condominiale ubicato nel centro urbano di detto comune ed inserito in un contesto residenziale-commerciale ove sono presenti servizi e infrastrutture generali compreso la presenza di un ampio parcheggio coperto posto nelle immediate vicinanze.

Detta unità di media metratura è composta da ingresso-disimpegno, cucina, sala pranzo,soggiorno, due camere,bagno e ripostiglio, oltre ampia terrazza sul lato nord, accessibile direttamente dal vano pranzo e balcone sul lato sud accessibile dal vano soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta deceduta in data [REDACTED] e l'unico erede risulta il figlio [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

Detta unità confina con parti condominiali, Galleria Nazionale, proprietà # [REDACTED] #, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,85 m	Terra
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				117,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	489	8		A2	5	5,5	120 mq	823,75 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) viene rilevata la corrispondenza generale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti fatta eccezione per la realizzazione di un vano ad uso camera mediante la creazione di una parete divisoria in cartongesso nel vano soggiorno originario, oltre al diverso posizionamento della porta di accesso all'attuale soggiorno e ad una suddivisione tra i vani accessori ingresso e disimpegno.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria dell'unità abitativa è conforme allo stato di fatto ad eccezione per le difformità sopra precisate, evidenziando comunque che le stesse influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non è conforme alla proprietà risultando ancora intestata al de cuius per mancanza di dichiarazione della denuncia di successione.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Detta unità abitativa risulta inserita in un più ampio edificio condominiale a prevalente uso residenziale oltre fondi commerciali posti al piano terra con accesso dal loggiato antistante, realizzato negli anni '60 nell'area dell'ex caserma Umberto, edificio non tipologico che ha mantenuto le caratteristiche originarie.

L'abitazione posta su un unico livello è completamente rifinita e abitabile. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono tutti in marmo con disegni e posa di diversa manifattura, mentre il locale bagno è rivestito in ceramica e/o monocottura, completo di tutti i sanitari e relative rubinetterie. La terrazza esterna delimitata da porzioni in muratura è pavimentata con elementi di cotto con inserti in ceramica. Gli infissi sono di legno ad ante con vetri singoli, dotate di avvolgibili in plastica. Risulta dotata di impianto elettrico, di impianto idro-sanitario e di impianto termico completo di caldaia murale e di elementi radianti in ghisa. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi molto buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/02/2011
- Scadenza contratto: 01/02/2019
- Scadenza disdetta: 01/08/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Detto bene risulta locato al sig. # [REDACTED] nato a Altopascio [REDACTED] # per uso abitativo come risultante dal contratto medesimo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00



Si precisa inoltre che in data 7 Settembre 2015 il signor [REDACTED] ha comunicato alla parte conduttrice, mediante lettera Raccomandata A.R., la cessione del credito derivante dalla suddetta locazione in favore della sig.ra # [REDACTED] nata a Pistoia il [REDACTED] # (coniuge).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1958	**** Omissis ****	Atto di compravendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cappellini	29/05/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	21/12/1959	1371	4929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/1995	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Pistoia	12/06/1959	3130	255
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	13/11/1996		4964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	16/09/1996	8	1128

Dal 28/06/2010	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L.Zogheri	28/06/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Pistoia	21/07/2010	6129	3850
		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;

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/11/2011
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1853
Quota: 1/1
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012

Iscritto a Pistoia il 18/09/2012

Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012

Iscritto a Pistoia il 31/12/2012

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio di cui fa parte il bene in esame ricade nel centro storico normato urbanisticamente dal Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008, e nello specifico trattasi di "fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e più esattamente Licenza Affare n.11000/604 del 1° Aprile 1958 intestata ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].

alla quale ha seguito il Permesso di Abitabilità e d'uso n.159 del 22 agosto 1959.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per poter verificare la corrispondenza dello stato di fatto con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti presentata in data 30.01.1960 ad avvenuta costruzione dell'intero edificio.

A tal proposito sono emerse alcune difformità riguardanti alcune modifiche distributive interne come già precisate nel link " dati catastali". Inoltre sulla terrazza lato nord, a parziale copertura della stessa nonché a protezione della caldaia esterna, è stata realizzata una tettoia in ferro e plastica senza titolo autorizzativo.

Sulla base della normativa urbanistica vigente in detto comune non risulta possibile sanare le opere abusive esterne (tettoia) per le quali dovrà procedersi alla loro rimozione, mentre per le opere rilevate come difformi, interne all'abitazione, dovrà essere presentata una C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.136 della L.R. 65/14, con contestuale pagamento della sanzione pari a €. 1000,00 come previsto nella Determina Dirigenziale n.8 del 3.01.2019.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Bilancio consuntivo delle spese sostenute per l'esercizio dal 1.05.2016 al 30.04.2017 : €.1.855,71
Bilancio preventivo delle spese previste per l'esercizio 2017/2018: €. 672,33

In data 3 maggio 2017 è stata sottoscritta una transazione con rilascio di fidejussione a garanzia, tra il Condominio (creditore) e i sigg.ri [REDACTED] (debitore) e # [REDACTED]# (fideiussore) per consentire al debitore di poter pagare in rate mensile , come meglio descritto nel documento allegato.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un un più ampio edificio condominiale ubicato nel centro urbano di detto comune ed inserito in un contesto residenziale e commerciale dotato di ogni infrastruttura e servizi in generale compreso un parcheggio pubblico coperto sito nelle immediate vicinanze.

Detta unità che si sviluppa su unico livello, risulta di ampia metratura ed è composta da ingresso - disimpegno, ampio soggiorno dal quale si accede ai due balconi antistanti, studio, tre camere di cui una con vano guardaroba, bagno, corridoio, cucina con accesso al terrazzo lato est chiuso a veranda e piccolo vano ripostiglio. A corredo di detta unità risulta un vano cantina posto al piano interrato accessibile dal vano scala condominiale e più esattamente l'ultimo vano a sinistra per chi proviene da detta scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data successiva al pignoramento [REDACTED] 13) e ad oggi non è stata presentata alcuna denuncia di successione.

CONFINI

Altra proprietà descritta al bene 11, affacci su parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,40 mq	150,70 mq	1,00	150,70 mq	3,10 m	terzo
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	terzo
Balcone chiuso a veranda	3,90 mq	4,10 mq	0,95	3,89 mq	0,00 m	terzo
Cantina per porzione	4,00 mq	4,25 mq	0,20	0,85 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				157,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	489	11		A2	5	8	164,00 mq	1198,18 €	3°	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) viene rilevata la corrispondenza generale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (scheda protoc. n.131 del 30.01.1960) fatta eccezione per la modifica di alcune partizioni interne avvenuta nell'ambito di una ristrutturazione del bene medesimo. Si precisa altresì che la rappresentazione in planimetria della cantina al piano seminterrato risulterebbe non conforme allo stato fatto avendo rilevato un vano cantina di dimensioni maggiori che comprende anche l'altra cantina rappresentata nella planimetria dell'unità abitativa sub.12 (descritta al bene 05) oltre al disimpegno antistante.(in allegato elaborato grafico di riferimento)

Tale configurazione corrisponderebbe a quanto descritto nell'atto di acquisto di entrambe le unità abitative (sub.11 e sub.12) Notaio Caponnetto del 13.02.1960 , ove precisa che " il vano cantina di ml.5,10 per ml.3,85 è erroneamente rappresentato nelle planimetrie catastali allegate come suddivise in 2 vani più corridoio di testata e che anche la porzione di corridoio rappresentata nella planimetria fa parte della cantina venduta ".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria dell'unità abitativa è conforme allo stato di fatto ad eccezione per le difformità sopra precisate, evidenziando comunque che le stesse seppur di lieve entità influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non è conforme alla proprietà risultando ancora cointestata con la madre per mancanza di dichiarazione della denuncia di successione.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..

STATO CONSERVATIVO

Detta unità abitativa risulta in ottime condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Detta unità risulta inserita in un più ampio edificio condominiale realizzato negli anni '60 nell'area dell'ex caserma Umberto, edificio non tipologico che ad oggi ha mantenuto le caratteristiche originarie. Il bene in esame risulta completamente finito ed abitabile anche a seguito dell'intervento di manutenzione straordinaria eseguito negli anni 2004/2005 . Intervento che ha coinvolto oltre al rifacimento dei pavimenti e rivestimenti, anche alcune modifiche interne di riorganizzazione funzionale oltre all'adeguamento dell'impianto elettrico.

Ad oggi le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori personalizzati nei vari ambienti, i pavimenti sono tutti in parquet posato a regola d'arte con schemi di diverse tipologie, fa eccezione il pavimento del locale bagno in gres porcellanato con rivestimento in ceramica e/o monocottura, completo e funzionante, dotato di tutti i sanitari e relative rubinetterie di ottima manifattura. Gli infissi sono di legno ad ante con vetri singoli, dotate di avvolgibili in legno. Risultano completi e funzionanti, l' impianto elettrico, l' impianto idro-sanitario e l' impianto termico completo di caldaia murale e di elementi radianti in ghisa, integrato da impianto di condizionamento con apparecchi esterni. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi molto buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Detta unità risulta occupata dal debitore insieme al coniuge# [REDACTED] # a ai figli # [REDACTED] #.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	25/03/1995		1492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/08/1994	85	1090

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', IN MORTE DI [REDACTED], DA PARTE DEL FIGLIO [REDACTED], MANIFESTATASI IN DIPENDENZA DELL'ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA DEL 03.08.2009, E' STATA TRASCritta IN DATA 2 GENNAIO 2018 AL N.RO 34 DEL REG.PART.

LA SIG.RA [REDACTED], QUALE CONIUGE DEL DE CUIUS AVEVA RINUNCIATO MEDIANTE ATTO IN PRETURA IN DATA 26.02.1993 REGISTRATO AL N.RO 657;

Si precisai inoltre che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED] lasciando quale unico erede il figlio [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/08/2009
Reg. gen. 7364 - Reg. part. 1724
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012
Iscritto a Pistoia il 18/09/2012
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012
Iscritto a Pistoia il 31/12/2012
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza do condanna rep.352
Iscritto a Pistoia il 27/05/2016
Reg. gen. 3999 - Reg. part. 705
Quota: 1/1
Importo: € 55.339,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Pistoia il 23/06/2005

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio di cui fa parte il bene in esame ricade nel centro storico normato urbanisticamente dal Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008, e nello specifico trattasi di "fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data il bene anzi detto è stato oggetto di Denuncia Inizio Attività presentata in data 8.9.2004 protoc. 55615 P.E. 1898/2004 relativa alla realizzazione di opere interne;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici necessari per verificare la consistenza attuale del bene rilevando altresì la configurazione attuale corrispondente a quanto riportato nell'elaborato grafico di cui alla DIA sopra detta, fatta eccezione per l'ampia apertura creata nella parete limitante la

proprietà dall'abitazione adiacente (bene 05 - Lotto 4) mettendo di fatto in comunicazione le due unità abitative. Tale apertura è dotata di un infisso in legno scorrevole tipo scrigno.

Per procedere alla vendita separata di detto bene dovrà essere provveduto al ripristino della muratura.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Bilancio consuntivo delle spese sostenute per l'esercizio dal 1.05.2016 al 30.04.2017 : €8.760,76
Bilancio preventivo delle spese previste per l'esercizio 2017/2018: €1.524,19



In data 3 maggio 2017 è stata sottoscritta una transazione con rilascio di fidejussione a garanzia, tra il Condominio (creditore) e i sigg.ri [REDACTED] (debitore) e # [REDACTED] # (fideiussore) per consentire al debitore di poter pagare in rate mensile , come meglio descritto nel documento allegato.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un un più ampio edificio condominiale ubicato nel centro urbano di detto comune ed inserito in un contesto dotato di ogni infrastruttura e servizi in generale compreso un parcheggio pubblico sito nelle immediate vicinanze. Detta unità che si sviluppa su un unico livello, risulta di media metratura ed è composta da ingresso - disimpegno, ampio soggiorno-pranzo dal quale si accede al balcone antistante, angolo cottura, due camere separate da una parete attrezzata (armadio-guardaroba), due bagni di cui uno interno ad una camera, oltre piccolo vano ripostiglio adiacente all'ingresso e terrazzo chiuso a veranda posto sul lato nord ed accessibile da una camera. A corredo di detta unità risulta un vano cantina (porzione) posto al piano interrato accessibile dal vano scala condominiale e più esattamente l'ultimo vano a sinistra per chi proviene da detta scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data successiva al pignoramento e ad oggi non è stata presentata alcuna denuncia di successione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,95 mq	111,75 mq	1,00	111,75 mq	3,10 m	terzo
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	terzo
Balcone chiuso a veranda	3,15 mq	3,30 mq	0,95	3,13 mq	0,00 m	terzo
Cantina	4,00 mq	4,25 mq	0,20	0,85 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				116,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	489	12		A2	5	6		898,64 €	3°	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (19.07.2018) viene rilevata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (scheda prot. n.132 del 30.01.1960) a seguito dell'intervento di riorganizzazione interna nell'ambito di una ristrutturazione del bene medesimo come da titolo edilizio riportato nel link " regolarità edilizia".

Nello specifico le difformità catastali riguardano la creazione di un secondo bagno e la diversa configurazione dei vani giorno.

Si precisa altresì che la rappresentazione in planimetria della cantina al piano seminterrato risulterebbe non conforme allo stato fatto avendo rilevato un vano cantina di dimensioni maggiori che comprende anche l'altra cantina rappresentata nella planimetria dell'unità abitativa sub.11 (descritta al bene 04) oltre al disimpegno antistante.(in allegato elaborato grafico di riferimento)

Tale configurazione corrisponderebbe a quanto descritto nell'atto di acquisto di entrambe le unità abitative (sub.11 e sub.12) Notaio Caponnetto del 13.02.1960 , ove precisa che " il vano cantina di ml.5,10 per ml.3,85 è erroneamente rappresentato nelle planimetrie catastali allegate come suddivise in 2 vani più corridoio di testata e che anche la porzione di corridoio rappresentata nella planimetria fa parte della cantina venduta ".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria dell'unità abitativa non è conforme allo stato di fatto e le difformità sopra precisate influiscono sulla determinazione della rendita catastale dando luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non è conforme alla proprietà risultando ancora cointestata con la madre per mancanza di dichiarazione di denuncia di successione.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..

STATO CONSERVATIVO

Detto bene risulta in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Detta unità abitativa risulta inserita in un più ampio edificio condominiale a prevalente uso residenziale oltre fondi commerciali posti al piano terra con accesso dal loggiato antistante, realizzato negli anni '60 nell'area dell'ex caserma Umberto, edificio non tipologico che ha mantenuto le caratteristiche originarie.

L'abitazione posta su un unico livello è completamente rifinita e abitabile. Le pareti interne intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono tutti in parquet di ottima manifattura, fatta eccezione la zona adibita ad angolo cottura, mentre i locali bagno sono rivestiti in ceramica, completi e funzionanti e dotati di tutti i sanitari e relative rubinetterie.

Gli infissi sono di legno ad ante con vetri singoli, dotati di avvolgibili in legno. Risultano inoltre completi e funzionanti l'impianto elettrico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto termico completo di caldaia murale e di elementi radianti in ghisa. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi molto buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Detta unità risulta occupata dal debitore insieme alla famiglia composta dal coniuge # [REDACTED] # a dai tre figli maggiorenni @ [REDACTED] #.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	25/03/1995		1492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/08/1994	85	1090

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', IN MORTE DI [REDACTED], DA PADRE DEL FIGLIO [REDACTED], MANIFESTATASI IN DIPENDENZA DELL'ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA DEL 03.08.2009, E' STATA TRASCRITTA IN DATA 2 GENNAIO 2018 AL N.RO 34 DEL REG.PART.

LA SIG.RA [REDACTED], QUAKE CONIUGE DEL DE CUIUS AVEVA RINUNCIATO MEDIANTE ATTO IN PRETURA IN DATA 26.02.1993 REGISTRATO AL N.RO 657;

Si precisa inoltre che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED] lasciando quale unico erede il figlio [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/08/2009
Reg. gen. 7364 - Reg. part. 1724
Quota: 1/1

Importo: € 650.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012

Iscritto a Pistoia il 13/09/2012

Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012

Iscritto a Pistoia il 18/09/2012

Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012

Iscritto a Pistoia il 31/12/2012

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza do condanna rep.352

Iscritto a Pistoia il 27/05/2016

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 705

Quota: 1/1

Importo: € 55.339,31

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 23/06/2005

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

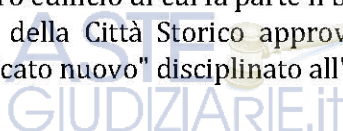
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio di cui fa parte il bene in esame ricade nel centro storico normato urbanisticamente dal Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008, e nello specifico trattasi di "fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data il bene anzi detto è stato oggetto di Richiesta per modifiche interne ai sensi dell'ex art.26 legge 47/85 presentata in data 28.09.1987 P.E. 1303/1987 relativa alla realizzazione di opere interne;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici necessari per verificare la consistenza attuale del bene rilevando altresì la configurazione attuale corrispondente a quanto riportato nell'elaborato grafico di cui alla richiesta lavori ex art.26 sopra detta, fatta eccezione per l'ampia apertura creata nella parete delimitante la proprietà dall'abitazione adiacente (bene 04 - Lotto 3) mettendo di fatto in comunicazione le due unità abitative.

Come già precisato per il Lotto 3, per procedere alla vendita singola del bene in esame dovrà essere provveduto al ripristino della muratura.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Bilancio consuntivo delle spese sostenute per l'esercizio dal 1.05.2016 al 30.04.2017 : €. 10354,92

Bilancio preventivo delle spese previste per l'esercizio 2017/2018: €. 1449,94

In data 3 maggio 2017 è stata sottoscritta una transazione con rilascio di fidejussione a garanzia, tra il Condominio (creditore) e i sigg.ri [REDACTED] (debitore) e # [REDACTED] # (fideiussore) per consentire al debitore di poter pagare in rate mensile , come meglio descritto nel documento allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia n.c.155, piano T-1°-2°-3°
- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia
- **Bene N° 8** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia
- **Bene N° 9** - Vivaio ubicato a Agliana (PT) - Via Branaccia

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo oltre locali accessori interni ed esterni, libero sui quattro lati, con resede esclusiva circostante a comune tra le le unità formanti l'intero edificio.

L'unità ad uso abitativo, identificata dal subalterno 2, risulta composta al piano terra da un ampio ingresso disimpegno, tre vani principali oltre vano scala di collegamento con i piani sovrastanti (primo e secondo) e relativo disimpegno sottoscala dal quale si accede ai locali accessori formati da un ampia taverna dotata di forno in muratura e caminetto, da un locale pluriuso e da un servizio igienico; vani peraltro accessibili anche dall'esterno. Il piano primo risulta composto da cinque camere di cui una di passaggio tra le due camere poste sul lato sud, e due accessibili dal disimpegno del vano scala. Il piano secondo è distribuito come il piano primo, con cinque vani abitabili (camere a tetto e/o soffitte); dal vano centrale lato sud si accede mediante scala di legno al terrazzo posto in copertura. Al piano ammezzato, accessibile dal pianerottolo del vano scala tra il primo e il secondo piano, risulta un bagno realizzato nel corpo in aggetto lato nord.

A corredo di detta unità risultano i seguenti beni accessori identificati catastalmente come unità distinte:

- unità ad uso ufficio, identificata dal subalterno 3, posta in adiacenza all'ingresso (lato sud-ovest) della porzione abitativa e formata da un vano con bagno e antibagno al piano terra e da un vano ad uso ufficio al piano primo accessibile internamente mediante scala autoportante;

- unità ad uso cantina e legnaia ad un solo piano, identificata dal subalterno 4, posta nella porzione semi-centrale dell'intero edificio, accessibile dal disimpegno al piano terra dell'unità abitativa oltre che dall'esterno (lato ovest);

- unità ad uso rimessa, identificata dal subalterno 4, posta in adiacenza al locale taverna e da questo accessibile oltre che dall'esterno (lato ovest), formata da un unico vano con accesso carrabile;

- unità ad uso rimessa, identificata dal subalterno 6, quale manufatto esterno posto nelle resede comune (lato sud) e dalla medesima accessibile, formata da un unico ampio locale avente accesso carrabile;

La resede sopra citata risulta identificata dal subalterno 1 e risulta a comune tra tutte le porzioni sopra descritte;

La zona urbanistica nella quale ricade l'intero bene è inserita in un contesto agricolo, prevalentemente sfruttato a coltivazioni sia in vivaio che in pieno campo, prossimo al piccolo centro extraurbano della frazione di Ferruccia che risulta comunque dotata delle principali infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle dislocate in parte in adiacenza al bene 6 e al bene 9 ed in parte in adiacenza al bene 8 posto in zona limitrofa ed accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle dislocate in parte in adiacenza al bene 7 ed in parte in corpo a sè stante ma posto in zona limitrofa ed accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle dislocate in adiacenza al bene 7 ed accessibile direttamente dal medesimo.

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° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

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

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155,
PIANO T-1°-2°-3°**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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



BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

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° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

Il bene in esame confina sui lati nord e ovest con altra proprietà del debitore descritta come bene 7 del medesimo lotto, a sud con viabilità stradale privata ad est con proprietà @ [REDACTED] #, salvo se altri e più recenti confini.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Detto bene confina con le seguenti proprietà:

- mappali 118 e 119 ad est con proprietà # [REDACTED] #, ad ovest e a sud con altra proprietà del debitore (beni 06 e 08);
- mappale 123 a sud con proprietà # [REDACTED] #, ad est con altra proprietà del debitore (beni 09), a est e a nord con la viabilità pubblica;
- mappale 157 a est con proprietà # [REDACTED] #, a ovest con proprietà # [REDACTED] #, a nord altra proprietà del debitore (beni 09);

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame confina a nord con proprietà # [REDACTED] # e viabilità pubblica, a est con altra proprietà del debitore (bene 07) , a sud con Torrente Ombrone, ad ovest con proprietà # [REDACTED] #, salvo se altri e più recenti confini.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame confina a nord con proprietà # [REDACTED] # e Torrente Brana, a est con la proprietà # [REDACTED] #, a ovest con proprietà # [REDACTED] # e altra proprietà del debitore (bene 07), salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	396,00 mq	504,00 mq	1,00	504,00 mq	3,45 m	Terra, primo e secondo
Terrazza	8,50 mq	10,56 mq	0,20	2,11 mq	0,00 m	terzo
Ufficio	49,39 mq	64,62 mq	1,00	64,62 mq	3,25 m	terra e primo
Cantina	40,35 mq	49,68 mq	0,20	9,94 mq	4,00 m	Terra
Rimessa attrezzi	25,67 mq	28,91 mq	0,20	5,78 mq	2,60 m	Terra
Autorimessa	48,51 mq	54,59 mq	0,33	18,01 mq	3,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				604,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				604,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esterna non viene apprezzata come consistenza in quanto andrebbe ad incrementare la superficie complessiva in modo eccessivo e non appropriato pertanto verrà apprezzata solo come caratteristica intrinseca del bene in esame.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	28820,00 mq	28820,00 mq	1,00	28820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28820,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie di circa ha 1 viene utilizzata a vasetteria strutturata mentre la restante superficie come vivaio in pieno campo compreso la viabilità interna e gli spazi di utilizzo per lo scarico e carico.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15991,00 mq	15991,00 mq	1,00	15991,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15991,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15991,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	32360,00 mq	32360,00 mq	1,00	32360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				32360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	149	2		A3	3°	18		1162,03 €	T-1°-2°-3°		

	7	149	3		A10	3°	2,5	66 mq	890,89 €	T e soppalco	
	7	149	4		C2	6°	49	58 mq	131,59 €	T	
	7	149	5		C6	5°	26	29 mq	73,85 €	T	
	7	149	6		C6	4°	48	54 mq	116,51 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	149				ente urbano					

Corrispondenza catastale

Il classamento e le rendite delle unità sopra descritte (bene principale abitativo e beni strumentali all'attività agricola) sono state validate ai sensi del DM n. 701/1994 con dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda presentata in data 30.09.2011 protoc. PT 0126551.

Alla data del sopralluogo (26.07.2018) viene rilevata la corrispondenza generale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. La sola difformità rilevata riguarda il sub.2 (abitazione) relativamente alla creazione di un apertura di comunicazione tra i due vani al piano terra lato est come da elaborato grafico in allegato.

Non risulta invece alcuna rappresentazione planimetrica della porzione di fabbricato soprastante i locali accessori dell'abitazione posti al piano terra lato nord. Tale porzione, accessibile solo dall'esterno mediante scala amovibile ,non risulta ispezione per motivi igienico-sanitari (completamente invasa da guano di piccione). Dovrà comunque essere presentata idonea planimetria come locale di deposito con i medesimi requisiti di ruralità già riconosciuti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ad eccezione per le difformità sopra precisate, evidenziando comunque che le stesse non influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al n.ro 1964 di reg.part..

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	535	1		C6	5°	200		568,1 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	118				Prato		00.01.80 mq	0,48 €	0,46 €	
7	119				Vivaio		01.18.70 mq	830,36 €	459,78 €	
7	123				Vivaio		01.18.70 mq	830,36 €	459,78 €	
7	138				Prato		00.04.50 mq	1,2 €	1,16 €	
7	146				FU da Accertare		00.07.60 mq			
7	147				Seminativo arborato	1°	00.06.10 mq	3,98 €	4,1 €	
7	157				Seminativo arborato	1°	00.29.60 mq	19,3 €	19,87 €	
7	427				Vivaio		00.01.20 mq	8,39 €	4,65 €	

Corrispondenza catastale

La particella 146 è interessata parzialmente da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L.78/2010. Al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.F. quale particella 535.

La rendita catastale della particella 535 sub.1 iscritta al C.F. è stata attribuita d'ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.78/2010 pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Agliana e conclusa in data 2.7.2012 protoc.n PT0025477/2012.

La particella 118 è una particella marginale posta a confine con la particella 119 e costituente ciglio stradale.

La particella 138 costituisce porzione dell'argine del Torrente Ombrone.

La particella 427 è una porzione della sede stradale di accesso all'intero compendio e ad altre proprietà limitrofe.

La particella 147 è un'area di manovra e di scarico/carico.

Le particelle 119,123 e 157 sono terreni a vivaio in parte a vasetteria ed in parte a pieno campo.

Tutte le particelle sono corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in

data 19.04.2013 al reg.part.1964.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	517			F1		43				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
7	113				Prato		00.08.70 mq	2,31 €	2,25 €		
7	117				Canneto		00.01.70 mq	0,66 €	0,4 €		
7	532				vivaio		00.00.47 mq	3,29 €	1,81 €		
7	537				vivaio		01.48.61 mq	1039,59 €	575,63 €		

Corrispondenza catastale

La particella 117 costituisce porzione marginale a nord (porzione a ridosso ciglio stradale).

La particella 138 costituisce porzione dell'argine del Torrente Ombrone.

La particella 517 (ex porzione del mappale 116) e la particella 532 costituiscono porzioni marginali della particella 537 coltivata a vivaio in pieno campo.

Dette particelle risultano corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 19.04.2013 al reg.part. 1964 precisando che le ulteriori particelle identificate al C.T. nel foglio 7 dai mappali 115 e 536 risultano trasferite mediante atto di compravendita rogato dal Notaio V.Bafunno del 23.11.2011 rep. 58619 trascritto in data 30.11.2011 al reg.part.5865.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	98				Bosco ceduo		00.06.90 mq	0,13 €	0,07 €	
7	99				vivaio		01.23.90 mq	866,73 €	479,92 €	
7	126				vivaio		00.86.40 mq	604,4 €	334,66 €	
7	127				Seminativo arborato		00.15.55 mq	10,14 €	10,44 €	
7	152				vivaio		00.60.20 mq	421,12 €	233,18 €	
7	225				Prato		00.08.60 mq	2,28 €	2,22 €	
7	319				vivaio		00.22.05 mq	154,25 €	85,41 €	

Corrispondenza catastale

La particella 225 costituisce porzione dell'argine del torrente Brana.

La particella 98 risulta occupata da materiale di discarica.

Le particelle 99,126,127, 152 e 319 sono coltivate in pieno campo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

L'intero bene è da considerarsi in buono stato di conservazione considerate anche le caratteristiche dei beni strumentali all'attività agricola.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame risulta di discreto stato di conservazione considerato l'attuale attività vivaistica in corso.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Lo stato di conservazione è buono in relazione all'effettiva coltivazione in atto.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Lo stato di conservazione è sufficiente in relazione al tipo di coltivazione in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

Il fabbricato rurale in esame è stato oggetto di piccoli interventi di manutenzione ordinaria necessari ai fini della conservazione del medesimo. La struttura verticale è in muratura di pietrame come si evince dalle foto di riferimento che inquadrano porzioni dei vani al piano terra dove gli interventi di manutenzione non sono stati conclusi. I solai di piano sono in longarine con voltine in laterizio con schema a lisca di pesce in parte recuperati (al piano terra) ed in parte coperti da intonaco (al piano primo) , mentre i solai di copertura sono in struttura lignea così come tutta la gronda perimetrale esterna (riferita alla porzione principale) mentre in laterocemento per quanto riguarda le porzioni dei locali accessori che risultano a quote inferiori nonché su diversi livelli di piano. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, alcune in corso di risanamento (porzioni al piano terra); i pavimenti sono principalmente in cotto ed alcuni parzialmente coperti di smalto rosso (piani primo e secondo) mentre al piano terra alcuni vani hanno un pavimento in graniglia. Il vano scala è molto luminoso ,dotato di un lucernario in copertura che garantisce un'illuminazione diretta alla scala formata da più rampe; è molto ampia e agevole, i gradini sono formati da elementi in pietra originari e la balaustra interna è stata realizzata in ferro battuto con disegno artistico come quella posta a delimitazione del terrazzo collocato al piano terzo. I bagni sono pavimentati e rivestiti con ceramiche monocolori e dotati di tutti i sanitari completi di rubinetterie . Gli infissi sono tutti in legno, le porte ad anta con disegno semplice, le finestre a due ante sono tutte complete di persiane di legno verniciato oltre che di grate in ferro per quelle poste al piano terra. Il portone di entrata è formato da ante al battente di legno. Risulta esistente e funzionante l'impianto elettrico il quale risulta integrato dall'impianto fotovoltaico presente sopra il manufatto esterno ad uso rimessa (integrato nella copertura), non risulta alcun tipo di impianto di riscaldamento, l'adduzione dell'acqua avviene tramite pozzo artesiano dotato di pompa sommersa mentre l'impianto di smaltimento liquami avviene mediante fossa biologica a tenuta. I locali accessori interni quali locali cantina/legnaia e rimessa sono privi di pavimento, solo battuto di cemento, e le pareti intonacate ma prive di tinteggiatura, dotate di impianto di corrente elettrica. L'unità accessoria adibita ad ufficio è stata invece oggetto di recente ristrutturazione, i pavimenti sono in cotto, la scala autoportante in ferro e legno, le pareti intonacate e tinteggiate con inserti di dipinto artistico, il bagno interno al piano terra è rivestito in ceramica e dotato di sanitari, gli infissi sono di legno sia interni che esterni.

Il manufatto esterno ad uso rimessa ha una struttura in blocchi di cemento con solaio di copertura ad una falda in struttura mista di ferro e cemento con inserito a livello di copertura un impianto fotovoltaico. Le pareti sia interne che esterne sono prive di intonaco e l'unica apertura esistente non è dotata di infisso, come si evince dalle foto di riferimento.

La corte esterna , accessibile direttamente dalla strada ,è priva di delimitazioni materiali, in parte è stata coperta da un battuto di cemento (lato sud) ed utilizzata come agio esterno percorribile per accedere ai terreni coltivati adiacenti.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente considerato l'utilizzo dei beni ai fini di deposito e/o rimessaggio oltre che come alloggio diurno per il conduttore dell'intero fondo rustico.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame, formato da più particelle come già descritto, è coltivato in parte a vasetteria strutturata con impianto a goccia e teli antivegetativi, ed in parte a vivaio in pieno campo. All'interno risulta anche un bacino di raccolta acque ad uso irrigazione, posto in prossimità della vasetteria. La viabilità interna è formata da stradi bianche in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento coltivato.

Detto bene di giacitura piana, ha forma irregolare e buona esposizione nonché accessibilità.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame, formato da più particelle come già descritto, è coltivato a vivaio in pieno campo. La viabilità interna è formata da stradi bianche in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento coltivato. Detto bene di giacitura piana, ha forma irregolare e buona esposizione nonché buona accessibilità.

Una porzione del medesimo, e più esattamente quella identificata dalla particella 98, posta sotto l'argine del torrente Ombrone, risulta occupata da materiale di discarica depositato da soggetti terzi, ed in più occasioni il debitore ha fatto presente al comune tale situazione senza raggiungere alcun risultato.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame, formato da più particelle come già descritto, è coltivato in vivaio in pieno campo. La viabilità interna è formata da stradi bianche in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento coltivato.

Detto bene di giacitura piana, ha forma irregolare e buona esposizione nonché accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

L'intero fabbricato rurale comprendente tutte le unità descritte risulta locato unitamente ai terreni descritti ai beni 07-08 e 09, al figlio # [REDACTED] nato a Pistoia il [REDACTED] # con Contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 2 Aprile 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 marzo 2014 al n.ro 1461. La durata della locazione prevista in detto contratto è di anni 15 a partire dal 2.04.2013 ed il canone da corrispondere per la porzione dei terreni (descritti al bene 07) unitamente ai fabbricati rurali è di €.1500,00 annuo.

In data 1 luglio 2014 il debitore ha comunicato, mediante Raccomandata a mano, al figlio # [REDACTED] l'intenzione di cedere il credito derivante dal suddetto contratto alla sig.ra # [REDACTED]

Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame unitamente ai beni 06-08 e 09 , al figlio # [REDACTED] nato a Pistoia il 15.07.1988# con Contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 2 Aprile 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 marzo 2014 al n.ro 1461. La durata della locazione prevista in detto contratto è di anni 15 a partire dal 2.04.2013 ed il canone da corrispondere per la porzione dei terreni (descritti al bene 07) unitamente ai fabbricati rurali è di €.1500,00 annuo.

In data 1 luglio 2014 il debitore ha comunicato ,mediante Raccomandata a mano, al figlio # [REDACTED] l'intenzione di cedere il credito derivante dal suddetto contratto alla sig.ra # [REDACTED]

Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame unitamente ai beni 06-07 e 09 ,risulta locato al figlio # [REDACTED] nato a Pistoia il 15.07.1988# con Contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 2 Aprile 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 marzo 2014 al n.ro 1461. La durata della locazione prevista in detto contratto è di anni 15 a partire dal 2.04.2013 ed il canone da corrispondere per la porzione dei terreni (descritti al bene 07) unitamente ai fabbricati rurali è di €.1500,00 annuo.

In data 1 luglio 2014 il debitore ha comunicato ,mediante Raccomandata a mano, al figlio # [REDACTED] l'intenzione di cedere il credito derivante dal suddetto contratto alla sig.ra # [REDACTED]

Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Il bene in esame unitamente ai beni 06-07 e 09 ,risulta locato al figlio # [REDACTED] nato a Pistoia il 15.07.1988# con Contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 2 Aprile 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 marzo 2014 al n.ro 1461. La durata della locazione prevista in detto contratto è di anni 15 a partire dal 2.04.2013 ed il canone da corrispondere per la porzione dei terreni (descritti al bene 07) unitamente ai fabbricati rurali è di €.1500,00 annuo.

In data 1 luglio 2014 il debitore ha comunicato ,mediante Raccomandata a mano, al figlio # [REDACTED] l'intenzione di cedere il credito derivante dal suddetto contratto alla sig.ra # [REDACTED]

Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155, PIANO T-1°-2°-3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate - servizio pubblicità immobiliare di Pistoia	25/03/1995	2194	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	02/08/1994	82	1090

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza risulta inserito nella certificazione ventennale in atti.

L'eredità del padre [REDACTED] è stata accettata dal figlio manifestatasi in dipendenza dell'atto notarile di ipoteca volontaria del 03.08.2009 NOTAIO ZOGHERI LORENZO ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DI PISTOIA IN DATA 06.08.2009 ARTICOLO 1724 DI REGISTRO PARTICOLARE. Accettazione trascritta in data 02.01.2018 al n.34 di reg.part. (come da nota allegata)

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1985	**** Omissis ****	Denuncia per riunione d'usufrutto			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio tecnico erariale	27/02/1989	2315	
Dal 06/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	25/03/1995	2194	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	02/08/1994	82	1090
Dal 14/05/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G.C.Cappellini	14/05/1999	63107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/06/1999		2919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Pistoia	01/06/1999	1296	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'eredità del padre [REDACTED] è stata accettata dal figlio manifestatasi in dipendenza dell'atto notarile di ipoteca volontaria del 03.08.2009 NOTAIO ZOGHERI LORENZO ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DI PISTOIA IN DATA 06.08.2009 ARTICOLO 1724 DI REGISTRO PARTICOLARE. Accettazione trascritta in data 02.01.2018 al n.34 di reg.part. (come da nota allegata)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1962	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Chostrini	26/07/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	17/08/1962	1585	4142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	25/03/1995	2194	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/08/1994	82	1090

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sig.ra [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del coniuge mentre il figlio ha accettato tale eredità come da trascrizione della relativa accettazione in data 02.01.2018 al n.ro 34 di reg.part.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1969	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di BALDUCCI PIETRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	08/05/1969	2185	2869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1970	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Banchelli	24/01/1970	10808	3906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	12/02/1970	2269	824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	09/04/2008	24576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità	21/04/2008	3662	2153

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155,
PIANO T-1°-2°-3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012
Iscritto a Pistoia il 18/09/2012
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012
Iscritto a Pistoia il 31/12/2012
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a Ruolo

Iscritto a Pistoia il 17/04/2015

Reg. gen. 2668 - Reg. part. 473

Quota: 1/1

Importo: € 391.776,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulla porzione del bene 6 identificato dal mappale 149 sub.2 e su altri beni descritti al Lotto 6 (bene 10).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza do condanna rep.352

Iscritto a Pistoia il 27/05/2016

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 705

Quota: 1/1

Importo: € 55.339,31

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

Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 23/06/2005

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto di Pignoramento rep.1042**

Trascritto a Pistoia il 19/04/2013

Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.



BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 28/01/2010



Reg. gen. 817 - Reg. part. 150

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento oltre che sulle particelle descritte al bene 08.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012

Iscritto a Pistoia il 13/09/2012

Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012

Iscritto a Pistoia il 18/09/2012

Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012

Iscritto a Pistoia il 31/12/2012

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza do condanna rep.352

Iscritto a Pistoia il 27/05/2016

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 705

Quota: 1/1

Importo: € 55.339,31

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 23/06/2005

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1

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

- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto di Pignoramento rep.1042**
Trascritto a Pistoia il 19/04/2013
Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.



BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/01/2010
Reg. gen. 817 - Reg. part. 150
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento oltre che sulle particelle descritte al bene 07.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012
Iscritto a Pistoia il 18/09/2012
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012
Iscritto a Pistoia il 31/12/2012



Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza do condanna rep.352

Iscritto a Pistoia il 27/05/2016

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 705

Quota: 1/1

Importo: € 55.339,31

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 23/06/2005

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pistoia il 08/05/2009

Reg. gen. 3857 - Reg. part. 767

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 15/06/2009

Reg. gen. 5046 - Reg. part. 1057

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.833/2012
Iscritto a Pistoia il 13/09/2012
Reg. gen. 6638 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.838/2012
Iscritto a Pistoia il 18/09/2012
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 1080
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura. Inoltre risulta gravare anche sulle particelle 115 e 536 del foglio 7 di Agliana non di proprietà dei debitori in quanto trasferite con atto pubblico Notaio V.Bafunno del 23.11.2011.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.3256/2012
Iscritto a Pistoia il 31/12/2012
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 1500
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altro bene non oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Pistoia il 23/06/2005
Reg. gen. 5950 - Reg. part. 3695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto fi Pignoramento rep.1042**
Trascritto a Pistoia il 19/04/2013
Reg. gen. 2762 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni oggetto della procedura.

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155,
PIANO T-1°-2°-3°**

L'intero bene risulta inserito nel ambito del vigente Regolamento Urbanistico di detto comune in zona E - zone omogenee E - Sistema S1 - Aree agricole del Vivaismo come meglio definite nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agliana in data 17.09.2018 che viene prodotto in allegato.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

L'intero bene risulta inserito nel ambito del vigente Regolamento Urbanistico di detto comune in parte in zona E - zone omogenee E - Sistema S1 - Aree agricole del Vivaismo ed in parte in zona E - Sistema S2A - Aree agricole di tipo fluviale, come meglio definite nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agliana in data 17.09.2018 che viene prodotto in allegato.

BENE N° 8 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

L'intero bene risulta inserito nel ambito del vigente Regolamento Urbanistico di detto comune in parte in zona E - zone omogenee E - Sistema S1 - Aree agricole del Vivaismo ed in parte in zona E - Sistema S2A - Aree agricole di tipo fluviale, come meglio definite nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agliana in data 17.09.2018 che viene prodotto in allegato.

BENE N° 9 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

L'intero bene risulta inserito nel ambito del vigente Regolamento Urbanistico di detto comune in parte in zona E - zone omogenee E - Sistema S1 - Aree agricole del Vivaismo ed in parte in zona E - Sistema S2A - Aree agricole di tipo fluviale, come meglio definite nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agliana in data 17.09.2018 che viene prodotto in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA N.C.155,
PIANO T-1°-2°-3°**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Servizio Edilizia di detto Comune, sono state rilevate per detto fabbricato le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n.42/92 relativa alla sostituzione del manto di copertura (opere previste dall'art.31 lettera b della L. 457/78) e rilasciata al sig. [REDACTED];
- Comunicazione Attività Edilizia Libera (art.80 L.R.1/05) pratica n.159 /2013 relativa ad opere di manutenzione ordinaria al fabbricato abitativo, richiesta a nome [REDACTED];
- Comunicazione Attività Edilizia Libera (art.80 L.R.1/05) pratica n.188 /2013 relativa ad opere edilizie di cui all'art. 80 comma 2 lettera c della L.R. 1/05 all'esterno dell'intero fabbricato, richiesta a nome di [REDACTED];
- Comunicazione Attività Edilizia Libera (art.136 c.3 L.R.65/04) pratica n.53 /2017 relativa ad installazione di impianto fotovoltaico in aderenza alla copertura (manufatto esterno) , richiesta a nome di [REDACTED];

Considerato che non sono emersi, in allegato alle pratiche edilizie sopra richiamate, elaborati grafici rappresentativi della consistenza nonché della configurazione plani-volumetrica del fabbricato fatta eccezione per alcune foto, la sottoscritta ha preso a riferimento le planimetrie catastali in atti (dichiarazione di fabbricato con requisiti di ruralità, costituite in data 31.10.2008) per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le medesime planimetrie.

Non emerse difformità rilevanti rispetto a tali planimetrie fatta eccezione per l'avvenuta realizzazione di un vano ad arco di comunicazione tra i due locali al piano terra posti ad est (elaborato grafico di riferimento).

Per le opere difformi rilevate, trattandosi di opere su parti strutturali, occorre presentare Attestazione di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014 previa pagamento della sanzione minima di €.1000,00 come prevista nel regolamento edilizio di detto comune calcolata in base alla natura e alla consistenza delle opere.

Dovrà inoltre essere depositata presso l'Ufficio della regione Toscana Settore Sismico, la relativa pratica a sanatoria mediante pagamento dei diritti di circa €.160,00 oltre le spese tecniche per la redazione della relativa pratica.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA BRANACCIA

In sede di sopralluogo è stato rilevato un manufatto esterno della superficie di circa 200 mq. realizzato mediante una struttura metallica e materiale plastico. L'utilizzo è di ricovero delle macchine agricole e per la lavorazione delle piante.

La normativa di riferimento nelle zone agricole, con riferimento all'art.70 della L.R. 65/2014, "Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale", specifica che costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'articolo 136, comma 2, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.

Rilevato che l'installazione del manufatto di cui sopra pur avendo i requisiti richiesti dalla normativa vigente, risale al 2011 come da verifica dell'Agenzia del territorio riportata nel link "dati catastali" e quindi configurabile come "struttura permanente", rilevato altresì che le strutture permanenti devono seguire l'iter del Piano di miglioramento preliminare all'ottenimento della relativa autorizzazione edilizia, e quindi non suscettibili di richiesta di sanatoria, dovrà essere provveduto alla sua rimozione sostenendo pertanto i relativi costi oltre agli oneri necessari al suo smaltimento.