

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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°

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un'unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva (descritta al bene 11) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva (in esame).

L'unità in esame è composta al piano terra da un ampio locale (ex fienile) avente accesso carrabile direttamente dalla corte comune antistante oltre adiacente vano di ampia metratura (ex stalla) con accesso diretto dalla corte esclusiva antistante oltre che dall'unità abitativa confinante, entrambi utilizzati come deposito/rimessa. Il piano primo è altresì formato da altro locale (ex fienile) ripiombante sopra l'ex stalla) in adiacenza alla porzione abitativa e dalla quale vi si accede tramite il disimpegno posto al medesimo piano.

La zona urbanistica nella quale ricade l'intero Lotto è inserita in un contesto agricolo, prevalentemente sfruttato a coltivazioni sia in vivaio che in pieno campo, nel territorio rurale limitrofo alle località di pianura collegate ai centri urbani in modo sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un'unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva (bene in esame) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva (descritta al bene 10).

Detta porzione è composta al piano terra da un ampio ingresso -disimpegno, una cucina, una camera, due locali accessori ad uso ripostiglio/sgombero oltre bagno e scala di accesso al piano primo dove risultano tre camere di cui due accessibili dal ballatoio sopra il vano scala, un bagno, un ampio locale cucina-soggiorno e disimpegno dal quale si accede alla porzione di fabbricato descritta al bene 10. A corredo dell'unità risulta inoltre una corte esterna posta sul lato sud, antistante alla medesima ed accessibile dalla corte a comune limitrofa.

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° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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



BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Detto bene confina a est con altra proprietà del debitore (bene 11) , e sui rimanenti tre lati su corte comune con altra proprietà, salvo se altri e più recenti confini.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Detto bene confina a ovest con altra proprietà del debitore descritta al bene 10, a nord e a sud con corte a comune con altra proprietà, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Annesso agricolo	230,00 mq	257,70 mq	0,33	85,04 mq	0,00 m	terra e primo
Corte	38,00 mq	38,00 mq	0,18	6,84 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				91,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media del piano primo risulta pari a ml.3,80.

L'altezza del piano terra è pari a ml.3,00 fatta eccezione per una piccola porzione di ml.3,30.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	223,40 mq	250,50 mq	1,00	250,50 mq	0,00 m	terra e primo
Corte	38,00 mq	38,00 mq	0,18	6,84 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				257,34 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	257,34 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media del piano primo risulta pari a ml.3,80.

L'altezza del piano terra è pari a ml.3,00 fatta eccezione per una piccola porzione di altezza media di ml.3,50.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	260	20	4		C2	7°	230	270 mq	1211,61 €	T-1°	21 sub.1 (resede esclusiva)

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (26.07.2018) viene rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (dichiarazione prot. n.PT0158831 del 28.10.2008) fatta eccezione per la porzione di portico esterno realizzato sopra la corte esclusiva unitamente alla porzione adiacente facente parte del bene 11, risultante comunque non sanabile, come meglio descritto nel link " regolarità edilizia".

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 ad uso rimessa risulterà conforme allo stato di fatto solo dopo aver demolito le difformità rilevate;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Ai fini storico catastali si precisa che gli attuali identificativi catastali sono stati originati con la planimetria di variazione sopra richiamata per divisione dell'intera unità identificata dal mappale 20 sub.1 unito al mappale 21 come da titolo di provenienza.

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° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31,
PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	260	20	5		A4	5°	11,5	271 mq	498,9 €	T-1°	21 sub.2 resede esclusiva	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (26.07.2018) viene rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (dichiarazione prot. n.PT0158831 del 28.10.2008) fatta eccezione per alcune modifiche interne al piano terra (creazione di locale bagno) e per la porzione di portico esterno realizzato sopra la corte esclusiva unitamente alla porzione adiacente facente parte del bene 10, risultante quest'ultimo comunque non sanabile, come meglio descritto nel link " regolarità edilizia".

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 risulterà conforme allo stato di fatto solo dopo aver demolito le difformità esterne rilevate e comunque le modifiche interne danno luogo alla presentazione di nuova planimetria in quanto influenti sulla determinazione della rendita catastale;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Ai fini storico catastali si precisa che gli attuali identificativi catastali sono stati originati con la planimetria di variazione soprarichiamata per divisione dell'intera unità identificata dal mappale 20 sub.1 unito al mappale 21 come da titolo di provenienza.

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° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31,
PIANO T-1°

Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'attuale utilizzo.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Il bene risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Detta unità adibita a locali di deposito e/o rimessa risulta costruita con struttura portante di muratura mista e solai di piano a voltine in longarine ed elementi di cotto montati a lisca di pesce, mentre il solaio copertura risulta realizzato in travetti di cemento e tavelloni con soprastante manto di tegole e coppi in laterizio. Le murature esterne risultano intonacate, la facciata principale tinteggiata con colori minerali in ottimo stato di conservazione.

Gli interni sono parzialmente intonacati con pavimentazioni in parte in cotto risalenti all'epoca di costruzione ed in parte in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in ferro mentre le porte interne in legno tamburato. Risulta inoltre l'impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi sufficiente.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Detta porzione di fabbricato è stata realizzata in muratura mista con solaio in latero-cemento. La facciata principale risulta intonacata e tinteggiata con colori minerali in buono stato di conservazione. Le finiture interne sono tutte dell'epoca di costruzione, i pavimenti sono principalmente in graniglia come la scala, i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramiche, dotati di tutti i sanitari, completi e funzionanti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro singolo e corredate in parte da avvolgibili in plastica e da inferriate ed in parte da persiane di legno. Le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati, in una camera (esposta a nord) è presente un controsoffitto. Risultano esistenti l'impianto elettrico certificato (come dichiarato dall'occupante medesimo) mentre non è presente alcun tipo di impianto termico. L'adduzione dell'acqua avviene dal pozzo artesiano e lo smaltimento degli scarichi mediante fossa biologica a tenuta.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La porzione di annesso al piano terra adiacente all'abitazione e relativo locale soprastante oltre corte esterna risulta utilizzato dalla sig.ra # [REDACTED] quale conduttrice

del bene 11 del medesimo lotto.

La rimanente porzione risulta utilizzata dal sig. # [REDACTED] # come dichiarato dal debitore.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/08/2016
- Scadenza contratto: 29/02/2020
- Scadenza disdetta: 28/08/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Detta unità risulta occupata dalla sig.ra # [REDACTED] # e dalla sua famiglia, quale utilizzatrice anche del bene 10 del medesimo lotto.

Si allega copia del contratto soprarichiamato.

Si precisa inoltre che in data 1° marzo 2016 il signor [REDACTED] ha comunicato alla società conduttrice, mediante lettera consegnata a mano, la cessione del credito derivante dalla suddetta locazione in favore della sig.ra # [REDACTED] # (coniuge).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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	25/03/1995	2194	1493

		di pubblicità Immobiliare - di Pistoia			
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;

Si precisa che la sig.ra # [REDACTED] # (coniuge del de cuius) ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] registrata in data 26.02.1993 al n.ro 657.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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	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;

Si precisa che la sig.ra # [REDACTED] # (coniuge del de cuius) ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] registrata in data 26.02.1993 al n.ro 657.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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 sul bene in esame oltre che sulla porzione del bene 6 identificato dal mappale 149 sub.2 come descritto al Lotto 5.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di 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° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

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 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

- **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.



NORMATIVA URBANISTICA

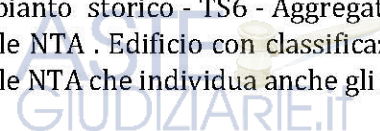
BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.



BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31, PIANO T-1°

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31,
PIANO T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale e l'archivio storico non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione del bene in esame, trattandosi comunque di porzione di un fabbricato rurale risalente all'impianto del Nuovo Catasto fuori dal centro urbano.

Considerato che non sono emersi titoli edilizi riguardanti la costruzione e /o eventuali successive modifiche, la sottoscritta ha preso a riferimento le planimetrie catastali in atti (dichiarazione di fabbricato costituita con planimetria presentata in data 28.10.2008) per poter verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la medesima planimetria.

Non emerse difformità rilevanti rispetto a detta planimetria fatta eccezione per l'avvenuta realizzazione di porzione di portico esterno facente parte dell'adiacente unità (bene 11) costruito sopra la resede esclusiva la quale è stata delimitata da un muretto in blocchi di cemento con sovrastante ringhiera di ferro e dotata di un cancello carrabile (gavante sulla porzione di corte esclusiva) e di un cancello pedonale (gravante sulla porzione di corte esclusiva del bene 11).

Alla luce di quanto rilevato, verificata la normativa urbanistica specifica , non risulta ad oggi la possibilità di sanare le opere abusivamente realizzate in quanto detta porzione di immobile è stata classificata come E2 (relativamente alla tipologia e al grado di trasformazione) e gli interventi ammissibili per le eventuali trasformazioni edilizie sono riconducibili fino alla ristrutturazione tipologica che non contempla la realizzazione delle opere abusive rilevate.

Di fatto, per gli edifici ricadenti nel tessuto Storico compreso le aree di pertinenza, le eventuali trasformazioni che andrebbero ad incidere sui caratteri tipologici del fabbricato devono essere sottoposte alla C.C. per ottenere un Atto di Assenso previa valutazione della fattibilità in base ad un rilievo critico.

Per quanto sopra detto dovrà essere provveduto alla loro demolizione.

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL MOSINO N.C.31,
PIANO T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Considerato che non sono emersi titoli edilizi riguardanti la costruzione e /o eventuali successive modifiche, la sottoscritta ha preso a riferimento le planimetrie catastali in atti (dichiarazione di fabbricato costituita con planimetria presentata in data 28.10.2008) per poter verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la medesima planimetria.

Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:

- al piano terra nella porzione dei vani accessori , in aderenza con la parete posta a confine con altra proprietà, è stato realizzato un bagno completo e funzionante, come da elaborato grafico in allegato;
- al piano terra sopra la corte esterna è stato realizzato un portico in struttura lignea comprendente anche la porzione adiacente che insiste sulla corte dell' unità ad uso rimessa (bene 10), inoltre la corte medesima è stata delimitata da un muretto in blocchi di cemento con sovrastante ringhiera di ferro e dotata di un cancello carrabile (gravante sulla porzione di corte esclusiva del bene 10) e di un cancello pedonale (gravante sulla porzione di corte esclusiva del bene in esame).

Alla luce di quanto rilevato e verificata la normativa urbanistica specifica , non risulta ad oggi la possibilità di sanare le opere abusivamente realizzate in quanto detta porzione di immobile è stata classificata come E2 (relativamente alla tipologia e al grado di trasformazione) e gli interventi ammissibili per le eventuali trasformazioni edilizie sono riconducibili fino alla ristrutturazione tipologica che non contempla la realizzazione delle opere abusive rilevate.

Di fatto, per gli edifici ricadenti nel tessuto Storico compreso le aree di pertinenza, le eventuali trasformazioni che andrebbero ad incidere sui caratteri tipologici del fabbricato devono essere sottoposte alla C.C. per ottenere un Atto di Assenso previa valutazione della fattibilità in base ad un rilievo critico.

Per tali abusi dovrà essere provveduto alla loro demolizione.

Risulta invece possibile regolarizzare le opere interne(creazione di bagno) mediante la presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.136 comma 4 con contestuale pagamento della sanzione pari a €. 1000,00 come da Determina Dirigenziale n.8 del 3.01.2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo ad piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, soprastante ed in adiacenza al bene 10 del lotto 6.

Detta unità è formata da un unico ampio locale, internamente allo stato grezzo, con unico accesso raggiungibile mediante scala esterna amovibile.

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)

CONFINI

Detto bene confina a est con altra proprietà del debitore (bene 10) , e sui rimanenti tre lati su corte comune con altra proprietà, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Annesso agricolo	67,00 mq	79,30 mq	0,50	39,65 mq	3,55 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,65 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
	260	20	4		C2	7°	230	270 mq	1211,61 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo (26.07.2018) viene rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (dichiarazione prot. n.PT0158831 del 28.10.2008).

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 ad uso rimessa risulta conforme allo stato di fatto;
- 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..

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione considerata l'avvenuta ristrutturazione al grezzo del medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è formato da un unico locale internamente allo stato grezzo, le pareti sono in muratura e il solaio di copertura a due falde in laterizio armato con soprastante manto in laterizio, il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti esterni sono intonacate e la facciata lato sud risulta tinteggiata con i colori medesimi delle porzioni adiacenti descritte ai beni 10 e 11.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	09/06/1988	295713	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - di Pistoia	01/07/1988	4571	2745
		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	25/03/1995	2193	1492

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	02/08/1994	85	1091

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la sig.ra # [REDACTED] # (coniuge del de cuius) ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] registrata in data 26.02.1993 al n.ro 657.

L'atto di provenienza del de cuius viene prodotto in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 ****, **** 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

- **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 ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato colonico di cui fa parte l'unità inesame è stato costruito in data anteriore al 1°.09.1967 è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria riguardanti il rifacimento del solaio interno e del tetto oltre a piccole modifiche interne come da Autorizzazione edilizia n.168 del 14.02.1992 rilasciata a nome di [REDACTED]

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio soprarichiamato, rispetto al quale si evidenzia la generale corrispondenza.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle unite tra loro e percorribili da strade bianche interne.

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)

CONFINI

Il bene in esame confina a est con proprietà # [REDACTED] #, a ovest con proprietà # [REDACTED] #, a nord con la viabilità pubblica lungo Brana, salvo se altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	33850,00 mq	33850,00 mq	1,00	33850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				33850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33850,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
260	18				Prato		00.02.30 mq	0,46 €	0,48 €	
260	19				vivaio		01.76.10 mq	1220,16 €	645,73 €	
260	50				vivaio		01.60.10 mq	1436,23 €	661,48 €	

Corrispondenza catastale

La particella 18 è marginale alla particella 19 e costituisce porzione del ciglio stradale della via Lungo Brana.

Le particelle 19 e 50 sono coltivate in parte a vivaio in parte a vasetteria e in parte in pieno campo.

STATO CONSERVATIVO

Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'effettiva conduzione agricola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, formato da più particelle come già descritto, è coltivato a vivaio in parte a vasetteria (per circa ha 1) e in parte in pieno campo, vi insiste anche un bacino di raccolta delle acque. La viabilità interna è formata da strade bianche in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento coltivato.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Detto bene risulta locato al sig. # [REDACTED] come da contratto che si produce in allegato.

Si precisa inoltre che in data 1° gennaio 2018 il signor [REDACTED] ha comunicato alla parte conduttrice, mediante lettera consegnata a mano, la cessione del credito derivante dalla suddetta locazione in favore della sig.ra # [REDACTED] (coniuge).

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 Livorno	25/03/1995	2194	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle	02/08/1994	82	1090

		Entrate di Pistoia			
--	--	--------------------	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 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

Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in:

Foglio n.260 - Particella n.18 -Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.260 - Particella n.19 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente)Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.260 - Particella n.50Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di casa colonica costruita alla fine degli anni '50 su due piani fuori terra , con destinazione di abitazione e di annessi agricoli , oltre terreno agricolo circostante detto fabbricato.

L'unità ad uso abitativo che si sviluppa su due livelli, al piano terra è composta da ingresso-corridoio, tre vani pluriuso di cui uno accessibile anche dall'esterno , oltre scala di accesso al piano primo e relativo disimpegno sottoscala, mentre il piano primo è formato da un vano cucina, un vano ripostiglio, un bagno, due camere oltre disimpegno-corridoio. L'unità ad uso rimessa risulta formata da un locale al piano terra comunicante con la porzione abitativa, posto sotto porzione del piano primo e da un ampio locale adiacente ad un solo piano fuori terra accessibile sia dal locale rimessa interno che dall'esterno mediante accesso carrabile.

Il terreno circostante utilizzato come pertinenza esterna risulta a prato.

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)

CONFINI

Detto bene confina a ovest con altra proprietà del debitore descritta al bene 15, a nord e ad est con viabilità pubblica, a sud con proprietà # [REDACTED] #, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	124,00 mq	161,80 mq	1,00	161,80 mq	0,00 m	terra e primo
Terreno agricolo	1229,00 mq	1229,00 mq	0,02	24,58 mq	0,00 m	
Locali uso rimessa	69,20 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				202,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione abitativa:

L'altezza media del piano primo risulta pari a ml.3,35.

L'altezza del piano terra è pari a ml.3,00 fatta eccezione per una piccola porzione di altezza pari a ml.2,00.

Porzione uso rimessa:

L'altezza del locale principale è pari a ml.4,35 (media)mentre il locale interno è pari a ml.2,85.

La porzione di terreno agricolo unitamente alla resede comune viene apprezzata ai soli fini della consistenza con una percentuale minima per non incidere in modo eccessivo sul complessivo, considerata la natura specifica di detto bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	260	173	2		A3	4°	8	161 mq	356,46 €	T-1°	

	260	173	3		C6	6°	70	78 mq	455,52 €	terra	
--	-----	-----	---	--	----	----	----	-------	----------	-------	--

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
260	360				Prato		00.00.11 mq	0,02 €	0,02 €	
260	361				Prato		00.03.79 mq	0,76 €	0,78 €	
260	363				vivaio		00.08.30 mq	72,4 €	34,29 €	
260	365				vivaio		00.00.09 mq	0,79 €	0,37 €	

Corrispondenza catastale

A comune tra le due porzioni identificate dai subb. 2 e 3 risulta la corte , quale bene comune non censibile, identificato dal sub.4 del medesimo mappale. Risulta inoltre, quale altro bene comune non censibile ai subb.2 e 3 del mappale 173, la particella 366 di mq. 52 gravata da diritto di passo a favore del mappale 364 (descritto al bene 15).

Le planimetrie catastali in atti (protoc. PT0100305 del 25.06.2009) risultano corrispondenti con quanto rilevato sul posto in sede di sopralluogo fatta eccezione per il piccolo ampliamento del locale bagno a scapito del locale ripostiglio.

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 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..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è da considerarsi scarso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale elevato su due piani fuori terra è stato costruito in muratura portante con solai di piano e di copertura (a capanna) in latero-cemento con sovrastante manto in embrici di cotto. Le pareti verticali, sia all'interno che all'esterno risultano intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione. I pavimenti al piano terra sono in graniglia risalenti all'epoca di costruzione così come la scala interna di accesso al piano superiore, mentre quelli del piano primo sono stati sostituiti recentemente(anni 2012-2013) con elementi di monocottura nei vani principali fatta eccezione per il vano ripostiglio che risulta al grezzo sia per quanto riguarda la pavimentazione che le pareti (come da fotografie di riferimento), mentre il locale bagno è stato ristrutturato con nuovi rivestimenti e dotato di vano doccia, completo di tutti i sanitari e funzionante. Gli infissi sia interni che esterni sono di legno verniciato, le finestre sono dotate di vetro singolo e di veneziane esterne di plastica. Detta unità è dotata di impianto elettrico funzionante anche se non certificato, mentre l'impianto termico è stato predisposto solamente a livello di tubazioni come rilevato nel vano ripostiglio di cui sopra. Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi sufficiente.

La porzione adiacente, ad uso rimessa, risulta invece costruita in blocchi di cemento privi di intonaco e copertura in struttura lignea con soprastanti pannelli in cemento amianto in sufficiente stato di conservazione, la pavimentazione è in battuto di cemento ed il portone di accesso carrabile è in ferro verniciato. Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Le unità ad uso abitazione e rimessa risultano occupate con contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritta in data 28.02.2018, dai sigg.ri @ [REDACTED] #.

Si allega copia del contratto soprarichiamato.

Si precisa inoltre che in data 1° marzo 2016 il signor [REDACTED] ha comunicato alla società conduttrice, mediante lettera consegnata a mano, la cessione del credito derivante dalla suddetta locazione in favore della sig.ra # [REDACTED] # (coniuge)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 425,00

I conduttori sopra citati occupano e utilizzano anchela porzionedi terreno abricolo come identificatanel link " dati catastali".

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	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;

Si precisa che la sig.ra # [REDACTED] # (coniuge del de cuius) ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] registrata in data 26.02.1993 al n.ro 657.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 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

Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in:

Foglio n.260 - Particella n.361 - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole

multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente)
Foglio n.260 - Particella n.365 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)
Foglio n.260 - Particella n.360 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)
Foglio n.260 - Particella n.363 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241.

Foglio n.260 - Particella n.173 (fabbricato con corte) - Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1967 come rilevato all'archivio storico, relativamente alla porzione principale su due piani, risultante dal Permesso per lavori Affare n.10988/149 del 25.01.1958 al quale ha seguito Permesso di Abitabilità n.221 del 1958.

Dalla ricostruzione storico-cartografica delle mappe catastali e più esattamente nella mappa successiva all'impianto del N.C.T. ritirata il 9.04.1966, si rileva la consistenza del medesimo corrispondente allo stato attuale dell'intero fabbricato. (in allegato la mappa di riferimento)

Per i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti parzialmente all'interno della porzione abitativa è stata presentata Comunicazione Inizio lavori Pratica Edilizia n.1043 del 16.05.2012;

In sede di sopralluogo è stato eseguito rilievo metrico diretto per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con la planimetria catastale in atti protoc. PT0100305 del 25.06.2009 non risultando allegato alcun elaborato grafico all'ultimo titolo edilizio.

Da tale rilievo risulta una generale corrispondenza fatta eccezione per il piccolo ampliamento del locale bagno per dotare lo stesso di un vano doccia a scapito del locale ripostiglio adiacente.
Per dette opere sarà necessario presentare una C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.136 comma 4 con contestuale pagamento della sanzione pari a €. 1000,00 come da Determina Dirigenziale n.8 del 3.01.2019.

LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da due particelle unite di cui una attestante il ciglio stradale della via pubblica lungo la Brana, dalla quale vi si accede oltre che da strada poderale interna.



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)

CONFINI

Il bene in esame confina a est con proprietà # [redacted] @ e altra proprietà del debitore, a ovest con proprietà # [redacted] a nord con viabilità pubblica, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	15671,00 mq	15671,00 mq	1,00	15671,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15671,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				15671,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
260	362				Prato		00.04.70 mq	0,94 €	0,97 €		
260	364				vivaio		01.52.01 mq	1325,98 €	628,05 €		

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale solo una porzione della particella 364 risulta coltivata a vivaio per circa mq.13.900.

STATO CONSERVATIVO

Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'effettiva conduzione agricola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, formato da più particelle come già descritto, è coltivato in vivaio in pieno campo. Detto bene di giacitura piana, ha forma irregolare e buona esposizione nonché accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2018
- Scadenza contratto: 30/04/2022



Stato della causa in corso per il rilascio

La locazione è relativa ad una porzione del mappale 364 per la superficie scorporata di mq. 13.900 come individuata nell'allegato grafico unito al medesimo (porzione a). Il conduttore è il sig. # [REDACTED] al quale è stata comunicata in pari data del contratto la cessione del credito in favore della sig.ra @ [REDACTED] #, mediante consegna a mano.

In allegato la relativa documentazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 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 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.



NORMATIVA URBANISTICA

Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in:

Foglio n.260 - Particella n.362 - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.260 - Particella n.364 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente)

come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La formazione in più Lotti è stata determinata principalmente sulla base dell'ubicazione dei beni medesimi, delle autonomie funzionali di ogni unità immobiliare, oltre che sullo stato di fatto rilevato per ogni bene (uso e occupazione), ricompreso nell'intero compendio immobiliare.

Nello specifico la sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpare tutti i beni ricadenti nel Comune di Agliana in un unico Lotto, suddividendo gli stessi, all'interno del medesimo, principalmente in base alla titolarità dei beni e alla loro funzionalità; a tal riguardo la suddivisione in più unità catastali è stata operata solo per distinguere le specifiche destinazioni dei beni strumentali all'attività agricola che ad oggi risulta in esercizio.

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

LOTTO 1

- **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.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.120,00
La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell'OMI che riportano per il semestre 1° 2018 nelle zone di riferimento, i valori oscillanti tra €1.350,00 e €1.750,00 / mq., i valori estratti dal Borsino Immobiliare che apprezzano per la fascia media €1.856,00/mq. E' stata inoltre operata un'indagine, mediante specifiche ricerche ipo-catastali, al fine di poter estrarre atti pubblici relativi a beni comparabili con quello in esame, dando esiti negativi.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, è valutato di dover apportare i

seguenti adeguamenti in riduzione, di cui:

- 5% per la vetustà;
- 5% per lo stato di occupazione;

il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €1.670,00/mq..

- **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.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.776,00
Il valore di stima per detto bene viene apprezzato come per il bene 01 formante il medesimo lotto ridotto di 1/3 in base alla sua natura specifica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.18, piano Terra	36,00 mq	1.670,00 €/mq	€ 60.120,00	100,00%	€ 60.120,00
Bene N° 2 - Negozio Pistoia (PT) - Galleria Nazionale snc, piano Terra	1,60 mq	1.110,00 €/mq	€ 1.776,00	100,00%	€ 1.776,00
				Valore di stima:	€ 61.896,00

Valore di stima: € 61.896,00

Valore finale di stima: € 61.896,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, interno 2, piano Primo
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.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 154.862,40

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell'OMI che riportano per il semestre 1° 2018 nelle zone di riferimento, i valori oscillanti tra €1.500,00 e € 1.950,00 / mq., i valori estratti dal Borsino Immobiliare che apprezzano per la fascia media €1.633,00, oltre ad aver recepito informazioni dagli operatori del settore su alcune proposte immobiliari (ancora non concluse) di unità similari inserite nel medesimo contesto, e comparabili per tipologia e consistenza, offerta con Valori unitari medi di €1.500,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, valutato di dover apportare i seguenti adeguamenti in riduzione, di cui:

- 8-10 % per la vetustà;

- 10 % per lo stato di occupazione;

il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €1.320,00/mq.

Dovranno essere detratti i costi (quali spese tecniche, diritti e sanzioni), per poter regolarizzare il bene dal punto di vista catastale e urbanistico come precisato nei link di riferimento:

01. Per la redazione di CILA tardiva e successiva planimetria catastale a variazione si indica un importo complessivo di €1.500,00 oltre spese accessorie;

02. Sanzione di €. 1000,00 oltre diritti di presentazione comunali e catastali, ad oggi, pari a €. 110,00 ;

03. Costi da sostenere per rimuovere la tettoia esterna in base alla tipologia costruttiva e al tipo di materiale per un importo di circa €. 400,00 escluso oneri di smaltimento(Riferimento Prezzario Regione Toscana 2019 - codice TOS19_02A07)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, interno 2, piano Primo	117,32 mq	1.320,00 €/mq	€ 154.862,40	100,00%	€ 154.862,40
				Valore di stima:	€ 154.862,40

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 243.489,50

La stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell'OMI che riportano per il semestre 1° 2018 nelle zone di riferimento, i valori oscillanti tra € 1.500,00 e € 1.950,00 / mq., i valori estratti dal Borsino Immobiliare che apprezzano per la fascia media € 1.633,00, oltre ad aver recepito informazioni dagli operatori del settore su alcune proposte immobiliari (ancora non concluse) di unità similari inserite nel medesimo contesto, e comparabili per consistenza, tipologia piano ed epoca di costruzione, alla cifra proposta di € 1.500,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, apprezzando a maggior vantaggio le caratteristiche intrinseche del medesimo, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di € 1.550,00/mq..

Da detrarre i costi, quali spese tecniche, necessari per regolarizzare il bene dal punto di vista catastale oltre ai costi da sostenere per rimuovere la chiusura a veranda del terrazzo;

01. Redazione di planimetria catastale con procedura Docfa riferita sia all'abitazione che alla cantina, per un importo di €. 450,00 oltre diritti di presentazione pari a €. 50,00 e spese accessorie;

02. Oneri di smantellamento degli infissi a chiusura del terrazzo escluso oneri di smaltimento per un importo di circa €. 400,00 (Riferimento Prezzario regione Toscana 2019 codice TOS19_01.A03.033);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pistoia (PT) - Galleria	157,09 mq	1.550,00 €/mq	€ 243.489,50	100,00%	€ 243.489,50

Nazionale n.c.20, piano 3°					
Valore di stima:					€ 243.489,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.652,50

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell' ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 1° 2018 nelle zona di riferimento, i valori oscillanti tra €.1.500,00 e €. 1.950,00 / mq. , i valori estratti dal Borsino Immobiliare che apprezzano per la fascia media €.1.633,00, oltre ad aver recepito informazioni dagli operatori del settore su alcune proposte immobiliari (ancora non concluse) di unità similari inserite nel medesimo contesto, e comparabili per consistenza, tipologia piano ed epoca di costruzione , alla cifra proposta di €. 1.500,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, apprezzando a maggior vantaggio le caratteristiche intrinseche del medesimo, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €.1.550,00/mq..

Da detrarre i costi , quali spese tecniche , necessari per regolarizzare il bene dal punto di vista catastale oltre ai costi da sostenere per rimuovere la chiusura a veranda del terrazzo ;

01. Redazione di planimetria catastale con procedura Docfa riferita sia all'abitazione che alla cantina, per un importo di €. 450,00 oltre diritti di presentazione e spese accessorie;

02. Oneri di smantellamento degli infissi a chiusura del terrazzo escluso oneri di smaltimento per un importo di circa €. 500,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°	116,55 mq	1.550,00 €/mq	€ 180.652,50	100,00%	€ 180.652,50
Valore di stima:					€ 180.652,50

LOTTO 5

- 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.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 149, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 3, Categoria A10 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 4, Categoria C2 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 5, Categoria C6 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 149, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 459.389,60

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.

Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche, intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e di conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

La valutazione di Stima apprezza il bene in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior vantaggio lo stato di conservazione dell'intero organismo edilizio.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, praticando criterio comparativo con immobili simili oggetto di contrattazione come pubblicizzati presso agenzie immobiliari dai quali si evince che il prezzo al mq., per le coloniche da ristrutturare parte da €.400,00/mq. e quelle considerate abitabili ma non ristrutturate completamente parte da €.1200,00/mq; rilevati altresì i valori OMI (riferimento solo indicativo) che individuano valori compresi tra 1.200,00 e 1.450,00 €/mq. e le quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alla prima fascia (abitazioni civili in buono stato) che apprezzano un valore di €. 1.262/mq, la sottoscritta ritiene di attribuire al bene in esame un Valore di €. 760,00/mq applicando una percentuale in riduzione del 40% per lo stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

Dal Valore dei diritti posti in vendita dovranno essere detratti i seguenti costi e oneri come evidenziati nel link Regolarità edilizia e nel link Dati catastali, che si riepilogano come segue:

01. Redazione di planimetria catastale per la porzione di fabbricato non ancora identificato, mediante procedura Docfa, oltre aggiornamento dell'elaborato planimetrico per un importo di €. 600,00 oltre oneri accessori e diritti di presentazione pari a €.50,00;

02. Redazione di pratica edilizia per Attestazione di conformità completa di redazione e deposito della pratica sismica per un importo di €.2500,00 oltre oneri accessori e diritti di presentazione (ad oggi) €. 260,00;

03. Sanzione amministrativa pari a €. 1000,00;

- **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.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 118, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 119, Qualità Vivaio - Fg. 7, Part. 123, Qualità Vivaio - Fg. 7, Part. 138, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 146, Qualità FU da Accertare al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 535, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 147, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 427, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 190.212,00

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la

conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i V.A.M. indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2018 (rilevamento anno 2017) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare alla fertilità discreta, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'esposizione buona, oltre che alla discreta ubicazione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * .90 * .95 * .90 * .90 * .90 = €/ha 82.587,00 = €/mq. 8,26 oltre adeguamento per il non completo sfruttamento pari al 20 %.

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: € 8,26 - 20% = € 6,60/mq.

Dovranno essere detratti i costi necessari per la rimozione e lo smaltimento del manufatto abusivo, considerata la tipologia dell'opera e rapportata a complessivi mq. 450,00 (pannelli verticali e copertura) quantificabili in circa €. 6.000,00 escluso oneri per lo smaltimento (Riferimento Prezzario Regione Toscana 2019 - codice TOS19_02.A03.003)

• **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.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 113, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 117, Qualità Canneto - Fg. 7, Part. 532, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 537, Qualità vivaio al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 517, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 99.144,20

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a

maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i V.A.M. indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2017 (rilevamento anno 2016) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare alla fertilità discreta, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'esposizione buona, oltre che alla discreta ubicazione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore del terreno / ha = €/ha 132.500 * 90% * 95% * 90% * 90% * 90% = €/ha 82.587,00 = €/mq. 8,26 oltre adeguamento per il non completo sfruttamento e per la coltivazione in pieno campo pari al 25 %.

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: € 8,26 - 25% = € 6,20/mq.

• **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.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 98, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 99, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 126, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 152, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 225, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 319, Qualità vivaio

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

Valore di stima del bene: € 187.688,00

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i V.A.M. indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2017 (rilevamento anno 2017) i quali individuano, per la coltura in esame (vivaio), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare alla fertilità discreta, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'esposizione buona, oltre che alla discreta ubicazione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * 90% * 90% * 90% * 90% * 90% = €/ha 78.240,00 = €/mq. 7,80 oltre adeguamento per il non completo sfruttamento e per la coltivazione in pieno campo pari al 25 %.

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: € 7,80 - 25% = € 5,85/mq.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 6 - Fabbricato rurale Agliana (PT) - Via Branaccia n.c.155, piano T-1°-2°-3°	604,46 mq	760,00 €/mq	€ 459.389,60	100,00%	€ 459.389,60
Bene N° 7 - Vivaio Agliana (PT) - Via Branaccia	28820,00 mq	6,60 €/mq	€ 190.212,00	100,00%	€ 190.212,00
Bene N° 8 - Vivaio Agliana (PT) - Via Branaccia	15991,00 mq	6,20 €/mq	€ 99.144,20	100,00%	€ 99.144,20
Bene N° 9 - Vivaio Agliana (PT) - Via Branaccia	32360,00 mq	5,80 €/mq	€ 187.688,00	100,00%	€ 187.688,00
				Valore di stima:	€ 936.433,80

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°
 Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 11) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(in esame). L'unità in esame è composta al piano terra da un ampio locale (ex fienile) avente accesso carrabile direttamente dalla corte comune antistante oltre adiacente vano di ampia metratura (ex stalla) con accesso diretto dalla corte esclusiva antistante oltre che dall'unità abitativa confinante,entrambi utilizzati come deposito/rimessa. Il piano primo è altresì formato da altro locale (ex fienile) ripiombante sopra l'ex stalla) in adiacenza alla porzione abitativa e dalla quale vi si accede tramite il disimpegno posto al medesimo piano. La zona urbanistica nella quale ricade l'intero Lotto è inserita in un contesto agricolo,prevalentemente sfruttato a coltivazioni sia in vivaio che in pieno campo, nel territorio rurale limitrofo alle località di pianura collegate ai centri urbani in modo sufficiente.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 21 sub.1 (resede esclusiva)
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.779,80
 La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.
 Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.
 Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, rilevate le quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alla prima fascia (magazzino in buono stato) che apprezzano un valore di €. 445/mq, la sottoscritta ritiene

di attribuire al bene in esame un Valore di €. 335,00/mq applicando una percentuale in riduzione pari al 25% per lo stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima. Dal Valore dei diritti posti in vendita dovranno essere detratti i seguenti costi e oneri come evidenziati nel link Regolarità edilizia, che si riepilogano come segue:

01. Costi necessari per la demolizione e rimozione delle opere abusive:

- demolizione di porzione di portico in struttura lignea e copertura leggera calcolata a corpo per €. 750,00;
- demolizione di muretto in blocchi di cemento per mc. 2,50 compreso trasporto alla discarica pari €. 425,00 escluso oneri di smaltimento (riferimento Prezzario R.T. 2019 codice TOS19_02.A03.001;

• **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°

Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(bene in esame) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 10). Detta porzione è composta al piano terra da un ampio ingresso -disimpegno, una cucina, una camera , due locali accessori ad uso ripostiglio/sgombero oltre bagno e scala di accesso al piano primo dove risultano tre camere di cui due accessibili dal ballatoio sopra il vano scala, un bagno, un ampio locale cucina-soggiorno e disimpegno dal quale si accede alla porzione di fabbricato descritta al bene 10. A corredo dell'ubità risulta inoltre una corte esterna posta sul lato sud , antistante alla medesima ed accessibile dalla corte a comune limitrofa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 21 sub.2 resede esclusiva

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

Valore di stima del bene: € 154.404,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.

Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

La valutazione di Stima apprezza il bene in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior vantaggio lo stato di conservazione dell'intero organismo edilizio.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, praticando criterio comparativo con immobili simili oggetto di contrattazione come pubblicizzati presso agenzie immobiliari dai quali si evince che il prezzo al mq., per le coloniche da ristrutturare parte da €.400,00/mq. e quelle considerate abitabili ma non ristrutturate completamente parte da €.1200,00/mq; rilevati altresì i valori OMI (riferimento solo indicativo) che individuano valori compresi tra 1.200,00 e 1.450,00 €/mq. e le quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alla prima fascia (abitazioni civili in buono stato) che apprezzano un valore di €. 1.188/mq, la sottoscritta ritiene di attribuire al bene in esame un Valore di €. 600,00/mq applicando una percentuale in riduzione del 50% per lo stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

Dal Valore dei diritti posti in vendita dovranno essere detratti i seguenti costi e oneri come evidenziati nel link Regolarità edilizia e nel link Dati catastali , che si riepilogano come segue:

01. Redazione di pratica edilizia con CILA tardiva oltre aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa per un importo di €.1.200,00 oltre oneri accessori e diritti di

presentazione pari a €.110,00;

02. Sanzione amministrativa pari a €. 1000,00;

03. Costi necessari per la demolizione e rimozione delle opere abusive:

- demolizione di porzione di portico in struttura lignea e copertura leggera calcolata a corpo per €. 750,00;

- demolizione di muretto in blocchi di cemento per mc. 2,50 compreso trasporto alla discarica pari €. 425,00 escluso oneri di smaltimento (riferimento Prezzario R.T. 2019 codice TOS19_02.A03.001;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°	91,88 mq	335,00 €/mq	€ 30.779,80	100,00%	€ 30.779,80
Bene N° 11 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°	257,34 mq	600,00 €/mq	€ 154.404,00	100,00%	€ 154.404,00
Valore di stima:					€ 185.183,80

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1°
Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo ad piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, soprastante ed in adiacenza al bene 10 del lotto 6. Detta unità è formata da un unico ampio locale, internamente allo stato grezzo, con unico accesso raggiungibile mediante scala esterna amovibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.282,75
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.
Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da apprezzare riguardano la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.
Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, rilevate le quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alla prima fascia (magazzino in buono stato) che apprezzano un valore di €. 445/mq, la sottoscritta ritiene di attribuire al bene in esame un Valore di €. 335,00/mq applicando una percentuale in

riduzione pari al 25% per lo stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1°	39,65 mq	335,00 €/mq	€ 13.282,75	100,00%	€ 13.282,75
Valore di stima:					€ 13.282,75

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle unite tra loro e percorribili da strade bianche interne.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 18, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 19, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 50, Qualità vivaio

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

Valore di stima del bene: € 223.410,00

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivaio. La viabilità d'accesso è sufficientemente collegata ai centri urbano limitrofi. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i V.A.M. indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2018 (rilevamento anno 2017) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare alla fertilità discreta, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'esposizione buona, oltre che alla discreta ubicazione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * 90% * 95% * 90% * 90% = €/ha 82.587,00 = €/mq. 8,26 oltre adeguamento per il non completo sfruttamento pari al 20%.

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: € 8,26 - 20% = € 6,60/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Vivaio Pistoia (PT) - Via del Mosino	33850,00 mq	6,60 €/mq	€ 223.410,00	100,00%	€ 223.410,00
Valore di stima:					€ 223.410,00

LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1°

Trattasi di una porzione di casa colonica costruita alla fine degli anni '50 su due piani fuori terra, con destinazione di abitazione e di annessi agricoli, oltre terreno agricolo circostante detto fabbricato. L'unità ad uso abitativo che si sviluppa su due livelli, al piano terra è composta da ingresso-corridoio, tre vani pluriuso di cui uno accessibile anche dall'esterno, oltre scala di accesso al piano primo e relativo disimpegno sottoscala, mentre il piano primo è formato da un vano cucina, un vano ripostiglio, un bagno, due camere oltre disimpegno-corridoio. L'unità ad uso rimessa risulta formata da un locale al piano terra comunicante con la porzione abitativa, posto sotto porzione del piano primo e da un ampio locale adiacente ad un solo piano fuori terra accessibile sia dal locale rimessa interno che dall'esterno mediante accesso carrabile. Il terreno circostante utilizzato come pertinenza esterna risulta a prato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 260, Part. 173, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 360, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 361, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 363, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 365, Qualità vivaio

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

Valore di stima del bene: € 169.831,20

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.

Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche, intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e di conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

La valutazione di Stima apprezza il bene in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior vantaggio lo stato di conservazione dell'intero organismo edilizio.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, praticando criterio comparativo con immobili simili oggetto di contrattazione come pubblicizzati presso agenzie immobiliari dai quali si evince che il prezzo al mq., per le coloniche da ristrutturare parte da € 400,00/mq. e quelle considerate abitabili ma non ristrutturate completamente parte da € 1.200,00/mq; rilevati altresì i valori OMI (riferimento solo indicativo) che individuano valori compresi tra 1.200,00 e 1.450,00 €/mq. e le quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alla prima fascia (abitazioni civili in buono stato) che apprezzano un valore di € 1.188/mq, oltre € 445/mq. per i magazzini in buono stato, la sottoscritta ritiene di attribuire al bene in esame un Valore di € 840,00/mq applicando una percentuale in riduzione del 30% per lo stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

Dal Valore dei diritti posti in vendita dovranno essere detratti i seguenti costi e oneri come evidenziati nel link Regolarità edilizia e nel link Dati catastali , che si riepilogano come segue:

01. Redazione di pratica edilizia con CILA tardiva per un importo di € 800,00 oltre oneri accessori e diritti di presentazione pari a € 60,00;
03. Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Casa colonica Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1°	202,18 mq	840,00 €/mq	€ 169.831,20	100,00%	€ 169.831,20
Valore di stima:					€ 169.831,20

LOTTO 10

- Bene N° 15 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino**
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da due particelle unite di cui una attestante il ciglio stradale della via pubblica lungo la Brana, dalla quale vi si accede oltre che da strada podereale interna.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 362, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 364, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.428,60
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è sufficientemente collegata ai centri urbano limitrofi. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.
La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i V.A.M. indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2018 (rilevamento anno 2017) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare alla fertilità discreta, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'esposizione buona, oltre che alla discreta

ubicazione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * .90*.95*.90*.90*.90= €/ha 82.587,00 = €/mq. 8,26 oltre adeguamento per il non completo sfruttamento pari al 20 % .

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: €. 8,26 - 20% = €. 6,60/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Vivaio Pistoia (PT) - Via del Mosino	15671,00 mq	6,60 €/mq	€ 103.428,60	100,00%	€ 103.428,60
				Valore di stima:	€ 103.428,60

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

Pistoia, li 23/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - LOTTI 6-7-8-
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - LOTTI 9-10
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - FORMALITA' ESTRATTE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - QUOTAZIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione 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.
- **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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione 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.

Prezzo base d'asta: € 61.896,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, interno 2, piano Primo
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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione 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.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
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.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione 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.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°
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.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione 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.

LOTTO 5

- **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. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 149, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 3, Categoria A10 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 4, Categoria C2 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 5, Categoria C6 - Fig. 7, Part. 149, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 149, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 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**
 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. Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 118, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 119, Qualità Vivaio - Fig. 7, Part. 123, Qualità Vivaio - Fig. 7, Part. 138, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 146, Qualità FU da Accertare al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 535, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 147, Qualità Seminativo arborato - Fig. 7, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fig. 7, Part. 427, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 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**
 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. Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 113, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 117, Qualità Canneto - Fig. 7, Part. 532, Qualità vivaio - Fig. 7, Part. 537, Qualità vivaio al catasto Fabbricati - Fig. 7,

Part.	517,	Categoria	F1
-------	------	-----------	----

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 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
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle dislocate in adiacenza al bene 7 ed accessibile direttamente dal medesimo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 98, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 99, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 126, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 152, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 225, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 319, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 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.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°
Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 11) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(in esame). L'unità in esame è composta al piano terra da un ampio locale (ex fienile) avente accesso carrabile direttamente dalla corte comune antistante oltre adiacente vano di ampia metratura (ex stalla) con accesso diretto dalla corte esclusiva antistante oltre che dall'unità abitativa confinante,entrambi utilizzati come deposito/rimessa. Il piano primo è altresì formato da altro locale (ex fienile) ripiombante sopra l'ex stalla) in adiacenza alla porzione abitativa e dalla quale vi si accede tramite il disimpegno posto al medesimo piano. La zona urbanistica nella quale ricade l'intero Lotto è inserita in un contesto agricolo,prevalentemente sfruttato a coltivazioni sia in vivaio che in pieno campo, nel territorio rurale limitrofo alle località di pianura collegate ai centri urbani in modo sufficiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 21 sub.1 (resede esclusiva)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°
Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(bene in esame) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 10). Detta porzione è composta al piano terra da un ampio ingresso -disimpegno, una cucina, una camera , due locali accessori ad uso ripostiglio/sgombero oltre bagno e scala di accesso al piano primo dove risultano tre camere di cui due accessibili dal ballatoio sopra il vano scala, un bagno, un ampio locale cucina-

soggiorno e disimpegno dal quale si accede alla porzione di fabbricato descritta al bene 10. A corredo dell'ubità risulta inoltre una corte esterna posta sul lato sud , antistante alla medesima ed accessibile dalla corte a comune limitrofa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 21 sub.2 resede esclusiva L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1° Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo ad piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, soprastante ed in adiacenza al bene 10 del lotto 6. Detta unità è formata da un unico ampio locale, internamente allo stato grezzo, con unico accesso raggiungibile mediante scala esterna amovibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico detto bene ricade nei Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi aggregati di valore testimoniale come definiti all'art.35 delle NTA . Edificio con classificazione tipologica e grado di trasformazione E2 come definito all'art.38 delle NTA che individua anche gli interventi edilizi fino al restauro tipologico Rs2.

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle unite tra loro e percorribili da strade bianche interne. Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 18, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 19, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 50, Qualità vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in: Foglio n.260 - Particella n.18 - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.260 - Particella n.19 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.260 - Particella n.50 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241.

LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1° Trattasi di una porzione di casa colonica costruita alla fine degli anni '50 su due piani fuori terra , con destinazione di abitazione e di annessi agricoli , oltre terreno agricolo circostante

detto fabbricato. L'unità ad uso abitativo che si sviluppa su due livelli, al piano terra è composta da ingresso-corridoio, tre vani pluriuso di cui uno accessibile anche dall'esterno, oltre scala di accesso al piano primo e relativo disimpegno sottoscala, mentre il piano primo è formato da un vano cucina, un vano ripostiglio, un bagno, due camere oltre disimpegno-corridoio. L'unità ad uso rimessa risulta formata da un locale al piano terra comunicante con la porzione abitativa, posto sotto porzione del piano primo e da un ampio locale adiacente ad un solo piano fuori terra accessibile sia dal locale rimessa interno che dall'esterno mediante accesso carrabile. Il terreno circostante utilizzato come pertinenza esterna risulta a prato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 260, Part. 173, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 360, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 361, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 363, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 365, Qualità vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in: Foglio n.260 - Particella n.361 - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Foglio n.260 - Particella n.365 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Foglio n.260 - Particella n.360 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Foglio n.260 - Particella n.363 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241. Foglio n.260 - Particella n.173 (fabbricato con corte) - Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU

LOTTO 10

- Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Mosino
 Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da due particelle unite di cui una attestante il ciglio stradale della via pubblica lungo la Brana, dalla quale vi si accede oltre che da strada podereale interna.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 362, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 364, Qualità vivaio
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Detto bene formato da terreni agricoli ricade nell'ambito del vigente R.U. in territorio rurale e nello specifico in: Foglio n.260 - Particella n.362 - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.260 - Particella n.364 - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente) come da Certificato di destinazione urbanistica del 12.09.2018 protoc.102241.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.896,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.18, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	1,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

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

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	117,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile.		
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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	157,09 mq
Stato conservativo:	Detta unità abitativa risulta in ottime condizioni di conservazione.		
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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Detta unità risulta occupata dal debitore insieme al coniuge e		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.20, piano 3°

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 489, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	116,55 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in ottimo stato di conservazione.		
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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Detta unità risulta occupata dal debitore insieme alla famiglia composta dal coniuge [REDACTED] a dai tre figli maggiorenni [REDACTED] a#.		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Agliana (PT) - Via Branaccia n.c.155, piano T-1°-2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 149, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 149, Sub. 3, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 149, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 149, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 149, Sub. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 149, Qualità ente urbano	Superficie	604,46 mq
Stato conservativo:	L'intero bene è da considerarsi in buono stato di conservazione considerate anche le caratteristiche dei beni strumentali all'attività agricola.		
Descrizione:	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 oggetto 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.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'intero fabbricato rurale comprendente tutte le unità descritte risulta locato unitamente ai terreni descritti ai beni 07-08 e 09, al figlio [REDACTED] RCO 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] AIA A PISTOIA IL 7.01.1963#. Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.

Bene N° 7 - Vivaio			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - Via Branaccia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 118, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 119, Qualità Vivaio - Fg. 7, Part. 123, Qualità Vivaio - Fg. 7, Part. 138, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 146, Qualità FU da Accertare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 535, Sub. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 147, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 157, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 427, Qualità Vivaio	Superficie	28820,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta di discreto stato di conservazione considerato l'attuale attività vivaistica in corso.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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] L.7.01.1963#. Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.		

Bene N° 8 - Vivaio	
Ubicazione:	Agliaia (PT) - Via Branaccia

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 113, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 117, Qualità Canneto - Fg. 7, Part. 532, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 537, Qualità vivaio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 517, Categoria F1	Superficie	15991,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è buono in relazione all'effettiva coltivazione in atto.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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] IA IL 7.01.1963#. Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.		

Bene N° 9 - Vivaio			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - Via Branaccia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 98, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 99, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 126, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 152, Qualità vivaio - Fg. 7, Part. 225, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 319, Qualità vivaio	Superficie	32360,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è sufficiente in relazione al tipo di coltivazione in atto.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle dislocate in adiacenza al bene 7 ed accessibile direttamente dal medesimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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] A PISTOIA IL 7.01.1963#. Si produce in allegato la documentazione soprarichiamata.		

Bene N° 10 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 21 sub.1 (resede esclusiva)	Superficie	91,88 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'attuale utilizzo.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 11) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(in esame). L'unità in esame è composta al piano terra da un ampio locale (ex fienile) avente accesso carrabile direttamente dalla corte comune antistante oltre adiacente vano di ampia metratura (ex stalla) con accesso diretto dalla corte esclusiva antistante oltre che dall'unità abitativa confinante,entrambi utilizzati come deposito/rimessa. Il piano primo è altresì formato da altro locale (ex fienile) ripiombante sopra l'ex stalla) in adiacenza alla porzione abitativa e dalla quale vi si accede tramite il disimpegno posto al medesimo piano. La zona urbanistica nella quale ricade l'intero Lotto è inserita in un contesto agricolo,prevalentemente sfruttato a coltivazioni sia in vivaio che in pieno campo, nel territorio rurale limitrofo alle località di pianura collegate ai centri urbani in modo sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 11 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 21 sub.2 resede esclusiva	Superficie	257,34 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un fabbricato colonico formata da un unità ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(bene in esame) e da un'unità ad uso rimessa/deposito su due piani fuori terra oltre resede esclusiva(descritta al bene 10). Detta porzione è composta al piano terra da un ampio ingresso - disimpegno, una cucina, una camera , due locali accessori ad uso ripostiglio/sgombero oltre bagno e scala di accesso al piano primo dove risultano tre camere di cui due accessibili dal ballatoio sopra il vano scala, un bagno, un ampio locale cucina-soggiorno e disimpegno dal quale si accede alla porzione di fabbricato descritta al bene 10. A corredo dell'ubità risulta inoltre una corte esterna posta sul lato sud , antistante alla medesima ed accessibile dalla corte a comune limitrofa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 12 - Fabbricato rurale

Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.31, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 20, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	39,65 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione considerata l'avvenuta ristrutturazione al grezzo del medesimo.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo ad piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, soprastante ed in adiacenza al bene 10 del lotto 6. Detta unità è formata da un unico ampio locale, internamente allo stato grezzo, con unico accesso raggiungibile mediante scala esterna amovibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 13 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Mosino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 18, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 19, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 50, Qualità vivaio	Superficie	33850,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'effettiva conduzione agricola.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da più particelle unite tra loro e percorribili da strade bianche interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 9

Bene N° 14 - Casa colonica			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via del Mosino n.c.25, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 260, Part. 173, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 360, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 361, Qualità Prato - Fg.	Superficie	202,18 mq

	260, Part. 363, Qualità vivaio - Fg. 260, Part. 365, Qualità vivaio		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è da considerarsi scarso.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di casa colonica costruita alla fine degli anni '50 su due piani fuori terra, con destinazione di abitazione e di annessi agricoli, oltre terreno agricolo circostante detto fabbricato. L'unità ad uso abitativo che si sviluppa su due livelli, al piano terra è composta da ingresso-corridoio, tre vani pluriuso di cui uno accessibile anche dall'esterno, oltre scala di accesso al piano primo e relativo disimpegno sottoscala, mentre il piano primo è formato da un vano cucina, un vano ripostiglio, un bagno, due camere oltre disimpegno-corridoio. L'unità ad uso rimessa risulta formata da un locale al piano terra comunicante con la porzione abitativa, posto sotto porzione del piano primo e da un ampio locale adiacente ad un solo piano fuori terra accessibile sia dal locale rimessa interno che dall'esterno mediante accesso carrabile. Il terreno circostante utilizzato come pertinenza esterna risulta a prato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10

Bene N° 15 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Mosino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 362, Qualità Prato - Fg. 260, Part. 364, Qualità vivaio	Superficie	15671,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in buono stato di conservazione in relazione all'effettiva conduzione agricola.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo formato da due particelle unite di cui una attestante il ciglio stradale della via pubblica lungo la Brana, dalla quale vi si accede oltre che da strada podereale interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		