



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappelli Mirta, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.302,95	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Arch. Cappelli Mirta, con studio in Via Domenico Guerrazzi 10 A - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email cappellimirta@gmail.com, PEC mirta.cappelli@archiworld.it, Tel. 3498542084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso residenziale situato in un condominio in via Lodovico Ariosto n. 5, a Quarrata, a circa 500 metri dal centro e dai principali servizi. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una corte e un ingresso condominiale con vano scala. L'unità immobiliare si trova al primo piano, sul lato destro rispetto alla scala, ed è così composta: disimpegno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto, non conforme alle normative urbanistiche) e zona notte con bagno e due camere da letto. L'appartamento è dotato di due terrazze, di cui una, sul lato cucina, chiusa con infissi in alluminio (da rimuovere). Inoltre, gode dell'uso di parti condominiali comuni compresa una centrale termica e quanto per legge e consuetudine. Completa la proprietà l'uso perpetuo di un posto auto, censito al NCEU del Comune di Quarrata, al foglio 38, particella 562, subalterno 2 in base all'atto redatto dal Notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, relativo all'acquisto dell'appartamento in cui si legge quanto segue:

" a)La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori. " La zona è ben servita da parcheggi pubblici e risulta poco distante da negozi, supermercati e mezzi di trasporto pubblico. Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti e risalgono probabilmente all'ultimo intervento di adeguamento per l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 4 dicembre 2024 congiuntamente all'ISVEG e alla presenza della signora **** Omissis ****, affetta da paraplegia a causa di un tumore al midollo spinale, ha provveduto

a rendere l'immobile accessibile mediante adeguamenti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Originariamente, l'appartamento fu acquistato con diritto di usufrutto generale dai coniugi **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, mentre il diritto di nuda proprietà fu intestato alla loro figlia minore, **** Omissis ****. L'acquisto avvenne mediante atto ricevuto dal notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982, repertorio n. 68329, e successivamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio il 15 aprile 1982 al numero 1617 del registro particolare.

In seguito, il signor **** Omissis **** è deceduto l'11 agosto 1997, come risulta dalle visure storiche catastali. Per quanto riguarda il decesso della signora **** Omissis ****, sebbene esso sia menzionato nell'atto di pignoramento secondo la certificazione notarile, non è stata rilevata alcuna trascrizione o denuncia presso l'Agenzia delle Entrate. Si segnala, tuttavia, che il diritto di usufrutto si estingue automaticamente con la morte dell'usufruttuaria avvenuta in data **** Omissis **** come da certificato di morte allegato.

Di conseguenza, si rende necessaria la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, procedendo con la presentazione della Domanda di Voltura Catastale presso l'Agenzia del Territorio competente.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con l'appartamento posto al piano primo censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 38 particella 561 sub 4 Rendita: Euro 355,06 Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani intestato ai sigg.ri 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata a **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Ad ovest e sud con il vano scale condominiale censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 38 particella 561 sub 17 bene comune non censibile

Al piano secondo confina con l'appartamento censito al NCEU del Comune di Quarrata al foglio 38 particella 561 sub 5 Rendita: Euro 355,06 Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani di proprietà dei sigg.ri 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

2. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato in **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	96,72 mq	1	96,72 mq	3,04 m	1
Loggia	4,10 mq	4,29 mq	0,95	4,08 mq	3,00 m	1
Terrazza	8,54 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1979 al 15/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,35 Piano VIA ARIOSTO LODOVICO Interno 3 Piano 1 - 3
Dal 15/04/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,50
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06
Dal 09/11/2015 al 01/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 106 m2 Totale escluse aree scoperte : 102 mq Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 01/03/2016 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte : 97 m mq Rendita € 355,06
Dal 01/03/2017 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 561, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 mq Rendita € 355,06 Piano 1

Non sussiste corrispondenza tra i titolari catastali in quanto la sig.ra **** Omissis ****(CF **** Omissis ****)nata a **** Omissis **** risulta deceduta e pertanto si è riunito l'usufrutto alla nuda proprietà non ancora registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	ie catastal e			
	38	561	3		A3	4	5,5 vani	Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 mq	355,06 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non viene rappresentata una finestra nel ripostiglio; tuttavia tale difformità non comporta variazioni essenziali nella rendita o nella rappresentazione stessa

PRECISAZIONI

Si precisa inoltre che l'ispezione ipotecale con ricerca tramite dati catastali, effettuata in data 09/01/2025 riporta erroneamente la TRASCRIZIONE del 20/03/1990 - Registro Particolare 1434 Registro Generale 1985 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 1348 del 21/02/1990 che non riguarda l'immobile oggetto della presente perizia ma un'altra porzione che veniva identificato dalla stessa particella catastale

PATTI

In forza dell'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, sopra citato, relativo all'acquisto dell'appartamento, si legge che, unitamente alla titolarità dell'appartamento

" a) La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori.

Nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di Quarrata, tale posto macchina non ha una propria rappresentazione catastale, ma per lo stesso la parte venditrice ha provveduto a depositare all'UTE di Pistoia in data 15 aprile 1980 la prescritta planimetria scheda protocollata al numero 215 ed è ad oggi censito con la particella 562 sub 2 piano di categoria c/6

b) La parte venditrice, anche per successori ed aventi causa, si riserva di costruire, dall'ingresso al pianterreno, una rampa di scale per accedere alle cantine senza che per questo la parte acquirente ed aventi causa abbiano nulla a pretendere. Si riserva altresì la parte venditrice la possibilità di creare sul tergo del fabbricato l'accesso dall'esterno alle cantine o garage, senza che anche per questo la parte acquirente abbia niente a pretendere ;

c) la parte acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al mantenimento ed eventuale rifacimento del piazzale antistante la costruzione proporzionalmente alla sua quota condominiale, e per l'intero posto macchina avuto in uso perpetuo;

d) la parte venditrice concede la parte acquirente ed aventi causa diritto di passo per accedere agli impianti comuni per ispezionarli, provvedere alla manutenzione riparazione da altre necessità "



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, sebbene l'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti. Le finiture risalgono all'epoca dell'ultima ristrutturazione, mentre l'adeguamento alla L. 13/89 è stato effettuato in un'epoca più recente. Il vano scale è dotato di un servo-scala installato dalla detentrica dell'immobile per far fronte alle proprie esigenze di salute. L'edificio condominiale presenta alcune sulle facciate alcune porzioni di intonaco leggermente degradate e distacchi di intonaco sulle solette delle terrazze; tuttavia, al momento non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sulle parti esterne.

PARTI COMUNI

Sono presenti le seguenti parti a comune

- Bene comune non censibile censito al NCEU del Comune di Quarrata foglio 38 particella 361 sub 17 (vano scala e ingresso condominiale)

- bene comune non censibile censito al NCEU del Comune di Quarrata foglio 38 particella 361 sub 18 livello S1

- bene comune non censibile censito al NCEU del Comune di Quarrata foglio 38 particella 361 sub 19 livello S1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

si riporta quanto previsto nell'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Quarrata del 31/03/1982 repertorio 68329 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia in data 15/04/1982 n 1617 registro particolare " a)La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori.

Nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di Quarrata, tale posto macchina non ha una propria rappresentazione catastale, ma per lo stesso la parte venditrice ha provveduto a depositare all'UTE di Pistoia in data 15 aprile 1980 la prescritta planimetria scheda protocollata al numero 215 ed è ad oggi censito con la particella 562 sub 2 piano di categoria c/6

b) La parte venditrice, anche per successori ed aventi causa, si riserva di costruire, dall'ingresso al pianterreno, una rampa di scale per accedere alle cantine senza che per questo la parte acquirente ed aventi causa abbiano nulla a pretendere. Si riserva altresì la parte venditrice la possibilità di creare sul tergo del fabbricato l'accesso dall'esterno alle cantine o garage, senza che anche per questo la parte acquirente abbia niente a pretendere ;



c) la parte acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al mantenimento ed eventuale rifacimento del piazzale antistante la costruzione proporzionalmente alla sua quota condominiale, e per l'intero posto macchina avuto in uso perpetuo;

d) la parte venditrice concede la parte acquirente ed aventi causa diritto di passo per accedere agli impianti comuni per ispezionarli, provvedere alla manutenzione riparazione da altre necessità "

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, verosimilmente alla metodologia dell'epoca di costruzione, è realizzato con una struttura portante in muratura, tamponamenti in laterizio e solai interni in latero-cemento. Le tramezzature sono in laterizio forato, mentre la copertura presenta una conformazione a padiglione, con manto in cotto e gronda esterna in stile toscano, caratterizzata da travetti in legno e mezzane.

Le finiture interne comprendono pavimenti in piastrelle di monocottura di diversa tipologia e formato, ad eccezione delle terrazze, dove è stata impiegata una pavimentazione in piastrelle simil-cotto. Il servizio igienico è dotato di attrezzature, lavabo, vaso e doccia adeguati per l'accessibilità a persone con disabilità, presenta una porzione delle pareti rivestita in piastrelle di monocottura.

Tutte le pareti e i soffitti interni risultano intonacati e tinteggiati, così come le facciate esterne. Il fabbricato presenta un'esposizione principale a sud-ovest e una facciata posteriore rivolta a nord-est. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno e vetro, dotate di avvolgibili e di doppio infisso esterno in alluminio. La loggia posteriore è stata chiusa con infissi in alluminio e vetro, mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato con pannellature lisce.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, ma non risulta conforme alle normative vigenti e appare risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione/costruzione, salvo eventuali interventi eseguiti per l'adeguamento dell'appartamento a persone con disabilità. L'impianto termico è autonomo, con caldaia alimentata a gas metano posizionata nella loggia chiusa con infissi in alluminio; i termosifoni, in ghisa, sono collocati in apposite nicchie sotto le finestre.

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: 11/01/2011
- Scadenza disdetta: 06/03/2025

In data 04/12/2024 alle ore 10,30 è stato effettuato il sopralluogo dell'appartamento oggetto della presente perizia ed il custode ISVEG come riportato nel verbale depositato ne ha intimato la liberazione entro il 06/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia è presente un contratto di comodato del 09/01/2011 registrato in data 11/01/2011 da parte della signora **** Omissis **** nata a Firenze il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****. Tale contratto riporta la data 04/01/2011 e viene stipulato con scrittura privata tra la signora **** Omissis **** nata **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, tale contratto ha per oggetto un appartamento di metri quadri 90 circa comprensivo di servizi, il tutto posto al piano primo dell'immobile sito a Quarrata PT in via L. Ariosto n. 5/4 e posto auto di metri quadri 10 circa costituente pertinenza dell'appartamento situato al piano terra, i suddetti immobili sono rappresentati in catasto al foglio 38 particella 561 sub 3 per l'appartamento e al foglio 38 particella 562 sub 2 per il posto auto; nel punto 7 di tale contratto viene consentito alla comodataria di effettuare modifiche innovazione e miglioria all'unità immobiliare concessa in comodato gratuito solo con il consenso della comodante

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1982 al 11/08/1997	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	31/03/1982	68329	3703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	15/04/1982		1617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/08/1997 al 17/02/2016	**** Omissis ****	RIUNIONE USUFRUTTO AGENZIA DELLE ENTRATE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	11/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2016 al 13/11/2024	**** Omissis ****	atto mancante			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Originariamente l'appartamento fu acquistato, per il diritto di usufrutto generale dai coniugi

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il ##13

novembre 1935**** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** nella certificazione notarile risulta indicato nell'atto di pignoramento ma la sottoscritta non ha rilevato alcuna trascrizione o denuncia presso l'Agenzia delle Entrate sebbene l'usufrutto si estingua con la morte della usufruttuaria. Occorre pertanto procedere con la riunione di usufrutto, per la quale va fatta la Domanda di Voltura Catastale da presentare all'Agenzia del Territorio competente Si precisa inoltre che l'ispezione ipotecale con ricerca tramite dati catastali, effettuata in data 09/01/2025 riporta erroneamente la TRASCRIZIONE del 20/03/1990 - Registro

Particolare 1434 Registro Generale 1985 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 1348 del 21/02/1990 che non riguarda l'immobile oggetto della presente perizia ma un'altra porzione che veniva identificato dalla stessa particella catastale. Si riporta quanto contenuto nel sopraccitato atto:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA che riguarda la storia del terreno su cui insiste il condominio di cui l'appartamento oggetto della presente perizia è parte, veniva compravenduta una cantina avente gli stessi estremi catastali descritta nell'atto al piano seminterrato; si riporta brevemente quanto descritto nell'atto:

nell'atto redatto in data 30/10/1964 dal notaio **** Omissis **** registrato in data 11/11/64 numero 1293 trascritto il 12/11/64 volume 1803 articolo 6161 che **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistarono vari appezzamenti di terreno situati in Quarrata censiti al NCT foglio 38 particella 37,137, e 195

Hanno proceduto all'alienazione di porzioni di detti terreni il signor **** Omissis **** ha alienato la propria quota di comproprietà su detti immobili al padre **** Omissis **** con atto del notaio **** Omissis **** del 28/12/1973 registro particolare del 31/12/73 numero 6409

Il 13/01/1978 con atto registrato a Firenze il 17/01/1978 numero 533 **** Omissis **** ha assoggettato i beni alla comunione legale con la moglie **** Omissis ****

Sono state presentate licenza edilizia 854 rilasciata dal comune di Quarrata in data 27/06/1973 e successiva concessione numero 236 del 16/12/1977 numero 100 del 03/11/1981 con le quali veniva autorizzata la costruzione su porzioni di detto appezzamento di terreno di un fabbricato di civile abitazione

Per piccole variazioni effettuate senza le sopra scritte autorizzazioni nonché per un locale cantina abusivo ai sensi della legge 28/02/1985 numero 467 sull'abusivismo edilizio sono state presentate due domande di sanatoria la prima in data 09/11/1985 protocollo numero 17.693 progressivo 011129701 con relativa oblazione pagata in data 06/11/1985 ricevuta numero 837 La seconda è in data 19/09/1986 protocollo numero 17.876 progressivo 0516059612 con relativo a oblazione pagate in data 18/09/1986 ricevuta numero 969 del 10/02/1987 ricevuta numero 239 e 30/03/1987 ricevuta numero 519

Gli altri costituiti in detto atto hanno fatto richiesta di acquisto di porzioni di detto fabbricato ovvero quartiere piano secondo guardando a destra locale piano soffitta ubicata sulle parti terminali del fabbricato e piccola cantina posta al piano interrato di circa m²,15 con accesso prima porta a destra scendendo le scale censita il nuovo catasto edilizio urbano foglio 38 particella 561 sub 3 il piccolo vano ad uso cantina posto in via Ariosto piano S1 è rappresentato nella planimetria presentata con protocollo 72307/c presentata UTE di Pistoia

in data 11/07/1989 foglio 38 particella 562 sub-12 locale centrale termica e cantina 562 sub 7 562 sub-12 del foglio 38 562 sub 13 bene comune non censibile nel titolo viene precisato che la parte acquirente supporterà unicamente le spese relative agli oneri di urbanizzazione derivanti dal rilascio di concessioni sanatoria e della cantina relativamente la quota di loro spettanza

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 21/07/2016

Reg. gen. 5803 - Reg. part. 1063

Quota: 1/2 DIRITTO PROPRIETA'+1/2 NUDA PROPRIETA'

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: **** Omissis ****

N° repertorio: 136295

N° raccolta: 36286

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -

Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale **** Omissis ****'

COOPERATIVA PER AZIONI Sede CASTELFIORENTINO (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio

ipotecario eletto **** Omissis ****, PIAZZA GIOVANNI XXIII, 6 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per

il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per

la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto

di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di

TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il

v13/11/1935**** Omissis **** MONTERCHI (AR)## Sesso F Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/2

ULTERIORI INFORMAZIONI LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FRUTTIFERO A **** Omissis

****, QUALE TITOLARE DELLA IMPRESA INDIVIDUALE "**** Omissis ****I **** Omissis ****" - IN

SEGUITO DENOMINATA ANCHE "PARTE MUTUATARIA" - CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO

70.000,00 (SETTANTAMILA EURO E ZERO CENTESIMI), AI SENSI DEGLI ARTT. 38 SS., DEL D.LGS. 1

SETTEMBRE 1993, N. 385 LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 20

(VENTI), MEDIANTE IL PAGAMENTO DIN. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE DI AMMORTAMENTO,

MENSILI E POSTICIPATE - CIASCUNACOMPRESIVA DI UNA QUOTA DI CAPITALE E DI UNA QUOTA DI

INTERESSI CALCOLATI NELLA MISURAINDICATA AL SUCCESSIVO ARTICOLO CINQUE - DA PAGARSI IL

PRIMO GIORNO DI CIASCUN MESE DI OGNI ANNO, A DECORRERE DAL 02/08/2016 (DATA DI INIZIO

DELL'AMMORTAMENTO), CON SCADENZA DELLAPRIMA RATA IL GIORNO 01/09/2016. LA BANCA E'

AUTORIZZATA AD ADDEBITARE SUL CONTO CORRENTE N. 3098724-2 - INTESTATO ALLA PARTE

MUTUATARIA ED IN ATTO PRESSO LA FILIALE DIVINCI DELLA BANCA MEDESIMA L'IMPORTO DELLE

SUDETTE RATE ALLE SCADENZE CONVENUTE. 1)PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CHE

DECORRE DA OGGI FINO AL GIORNO 01/08/2016COMPRESI, E PER IL PRIMO TRIENNIO DI

AMMORTAMENTO SINO AL GIORNO 01/08/2019 (DATA DISCADENZA DELLA TRENTASEIESIMA

RATA) , IL TASSO DI INTERESSE E' CONVENUTO NELLA MISURA FISSA DEL 0,275% (ZERO VIRGOLA

DUECENTOSETTANTACINQUE PERCENTO) MENSILE, EQUIVALENTE AL3,30% (TRE VIRGOLA TRENTA

PERCENTO) NOMINALE ANNUO, DETERMINATO SULLA BASE DEL TASSOIRS LETTERA A 3 (TRE)

ANNI (3Y6M) PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE L'ULTIMO GIORNOLAVORATIVO DEL

SECONDO MESE ANTECEDENTE (-0,10%) MAGGIORATO DELLO SPREAD DI PUNTI 3,30 (TRE VIRGOLA

TRENTA) E ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO

DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA, SENZA NECESSITA' DI FORMALE RICHIESTA, PRIMA

DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. 2] SUCCESSIVAMENTE, E' CONCESSO ALLA PARTE

MUTUATARIA DI ESERCITARE, PER GLI ULTERIORI 3 (TRE) ANNI DI AMMORTAMENTO, E COSI' DI

3(TRE) ANNI IN 3 (TRE) ANNI, MEDIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA FAR PERVENIRE ALLA

BANCAMUTUANTE ALMENO 10 (DIECI) GIORNI PRIMA DELL'INIZIO DI OGNI TRIENNIO, LA FACOLTA' DI SCELTA TRA L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO O DI UN TASSO VARIABILE ALLE CONDIZIONI PIU' AVANTIDEFINITE. TALE FACOLTA' DI SCELTA DEVE ESSERE NECESSARIAMENTE ESERCITATA DALLA PARTE MUTUATARIA, CON LE MODALITA' E NEL TERMINE ESSENZIALE SOPRA RICORDATI, ALLE RISPETTIVE SCADENZE DEI TRIENNI; IN MANCANZA DI COMUNICAZIONE LA BANCA APPLICHERA' PER TUTTA LA DURATA RESIDUA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO UN TASSO VARIABILE COME SOTTO DEFINITO, SENZA POSSIBILITA' PER LA PARTE MUTUATARIA DI ESERCITARE ULTERIORI OPZIONI. 3] I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO APPLICABILE PER I SUCCESSIVI TRIENNI SONO STABILITI DALLE PARTI CONTRAENTI NEI SEGUENTI: A) IN CASO DI TASSO "FISSO" IL MEDESIMO SARA' PARI ALL'ULTIMA QUOTAZIONE DEL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP) LETTERA A 3 ANNI PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" ALLA FINE DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE L'INIZIO DEL TRIENNIO DI APPLICAZIONE PIU' UNA MAGGIORAZIONE (SPREAD) DI PUNTI 3,30 (TRE VIRGOLA TRENTA), ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI; B) IN CASO DI TASSO "VARIABILE" IL MEDESIMO SARA' PARI AL TASSO EURIBOR SU BASE 365 A 6 (SEI) MESI MEDIA DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE L'INIZIO DI MATURAZIONE DELLA RATA DI APPLICAZIONE, RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", PIU' UNA MAGGIORAZIONE (SPREAD) DI PUNTI 3,10 (TRE VIRGOLA DIECI), ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI. 4] IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL MUTUO E' ATTUALMENTE PARI AL 3,92% (TRE VIRGOLA NOVANTADUE PERCENTO). GLI ULTIMI VALORI DISPONIBILI DEI PARAMETRI DI CUI SOPRA, PUBBLICATI IN DATA 30/06/2016 SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SONO: L'IRS (INTEREST RATE SWAP) A 3 ANNI E' PARI AL -0,20% (MENO ZERO VIRGOLA VENTI PERCENTO) E L'EURIBOR SU BASE 365 A 6 (SEI) MESI E' PARI AL -0,162% (MENO ZERO VIRGOLA CENTO SESSANTADUE PERCENTO). 5] QUALORA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL TASSO ASSUMA VALORE NEGATIVO, DETTO PARAMETRO VIENE CONSIDERATO PARI A 0,00%. 6] QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO INDIPENDENTE DALLA VOLONTA' DELLE PARTI CONTRAENTI, VENISSE A MANCARE IN VIA DEFINITIVA LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO E NON VI FOSSERO INDICAZIONI PER LA SOSTITUZIONE DA PARTE DELLE AUTORITA', LA BANCA COMUNICHERA' AL CLIENTE, IN FORMA SCRITTA O MEDIANTE ALTRO SUPPORTO DUREVOLE, IL NUOVO PARAMETRO PER LA PROSECUZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL DEBITO RESIDUO. TALE COMUNICAZIONE DOVRA' AVVENIRE, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TUB, CON UN ANTICIPO DI ALMENO DUE MESI RISPETTO ALL'APPLICAZIONE DEL NUOVO PARAMETRO; RESTA FERMA LA FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI NON ACCETTARE LE NUOVE CONDIZIONI E, IN TAL CASO, IL SUO DIRITTO A RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RIMBORSANDO ANTICIPATAMENTE L'ALLORA DEBITO RESIDUO AL TASSO ED A TUTTE LE CONDIZIONI PRIMA VIGENTI. 7] IL TASSO DI MORA SARA' PARI AL TASSO APPLICATO ALLA RATA MAGGIORATO DI DUE VIRGOLA CINQUE PUNTI E COMUNQUE NEL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DELL'ART. 40 DEL TESTO UNICO BANCARIO, HA FACOLTA' DI ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL PROPRIO DEBITO, IN LINEA CAPITALE E INTERESSI, IVI INCLUSI QUELLI MORATORI, SENZA APPLICAZIONE DI ALCUN COMPENSO O PENALE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA, A CONDIZIONE CHE: A) ABBA GIA' OTTENUTO LO SVINCOLO INTEGRALE DELLA SOMMA MUTUATA, OVVERO ABBA GIA' OTTENUTO L'INTEGRALE EROGAZIONE DEL MEDESIMO; B) NON SI ADEMPIENTE, NEI CONFRONTI DELLA BANCA, IN ORDINE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO ED IL CAPITOLATO ALLEGATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA DOVUTA ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL MUTUO. AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL TESTO UNICO BANCARIO, A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, E COMUNQUE A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ALLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DAL CAPITOLATO ALLEGATO, **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/2 IN PIENA PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 IN NUDA PROPRIETA' E **** Omissis **** PER L'USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/2, CONCEDONO A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DI I° GRADO PER LA SOMMA DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA EURO E ZERO CENTESIMI), E CONSENTONO CHE QUESTA

urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto VIALE G.MATTEOTTI 16 - FIRENZE - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 ULTERIORI INFORMAZIONI GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTOREDELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116,COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04176202000000777000,DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04032020 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120170004440137000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120170004953253000, ANNO:2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112017NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120180003093842000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2,CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23062018 NUMERO AVVISO DIADDEBITO ESECUTIVO: 34120180003191589000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23062018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:34120180005027333000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATAESECUTORIETA: 24112018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120190002071431000, ANNO:2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24062019NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120190004006841000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2,CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092019 NUMERO AVVISO DIADDEBITO ESECUTIVO: 34120190004045051000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:34120190004094682000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATAESECUTORIETA: 24092019 NUMERO DI RUOLO: 38, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a FIRENZE il 03/07/2023

Reg. gen. 6384 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.421,75

Spese: € 5.278,25

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/06/2023

N° repertorio: 2365

N° raccolta: 2023

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 101 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto FIRENZE, VIA GRAMSCI 34 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE COSTRZIONI, PARTI A COMUNE E CONDOMINIALI PER QUANTO DI COMPETENZA.DICHIARO SOTTO LAMIA RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI E GLI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI SULLA NOTA SONO STATI DA ME CONTROLLATI E ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNIRESPONSABILITA' A RIGUARDO.SUL CAPITALE INGIUNTO DECORRONO INTERESSI COME LIQUIDATI NEL TITOLO FINO A SALDO IN OGNI CASO ENTRO IL TASSO DI USURA.SI PRECISA CHE LA PARTE CONTRO CUI E' ISCRITTA L'IPOTECA E' **** Omissis ****, NATA A **** Omissis **** IL **** Omissis **** COD. FISC. **** Omissis **** RESIDENTE IN (50059) VINCI (FI) VIA **** Omissis **** QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE BAR PASTICCERIA I GOLOSONI DI **** Omissis ****, ATTUALMENTE IN LIQUIDAZIONE ED INATTIVA CON SEDE IN VINCI (FI) **** Omissis ****

- **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscritto a PISTOIA il 30/04/2024

Reg. gen. 4224 - Reg. part. 531

Quota: 1/2 PIENA PROPRIETA' + 1/2 NUDA PROPRIETA'

Importo: € 43.533,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.766,70

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 30/04/2024

N° repertorio: 4212

N° raccolta: 4124

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto VIALE G.MATTEOTTI 16 - FIRENZE - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 ULTERIORI INFORMAZIONI GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N.

602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORAVENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000).
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04176202300000351000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16052023 NUMERO DI RUOLO: 250119, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13012021 NUMERO DI RUOLO: 250188, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220000337734000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23042022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220002493314000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220003649039000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09082022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220003649140000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09082022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220006984911000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122022 NUMERO DI RUOLO: 151, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112021 NUMERO DI RUOLO: 68, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062022 NUMERO DI RUOLO: 199, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122022

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 10/10/2024

Reg. gen. 9135 - Reg. part. 6363

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Unità

negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10

metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 A favore Soggetto n. 1

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota

di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis ****

Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 ULTERIORI INFORMAZIONI

Annotazioni a trascrizioni

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 05/12/2024

Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 101 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico 5 Soggetto n.

1 Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il ****

Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 21/07/2016 VENGONO IPOTECATI 1/2 PIENA PROPRIETA' +1/2 NUDA PROPRIETA' CONTRO LA SIGNORA **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** IN QUANTO ERA ANCORA IN VITA LA SIGNORA **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** E CHE COME DA CERTIFICATO DI MORTE ALLEGATO RISULTA DECEDUTA **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura ricade in zona TC1 del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art. 54 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 54 - Tessuti consolidati non ordinati TC1

1. I Tessuti consolidati non ordinati

ati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e

reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei

Tessuti TC1 devono mirare a:

- ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario rapporto con i territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc).

2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con le seguenti precisazioni:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,

- sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 5 e 6.

3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici

ad uso non residenziale.

5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna

unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3.

6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data

di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel

rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30;

- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 500$;

- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50.

Solo nel caso edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento può essere associato l'incremento di non più di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente.

7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale utilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la

destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:

- per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);

- per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80;

- per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni superiori a 600 mq di Sul sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.

9. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

L'immobile rispetto al vigente Piano Operativo non ricade tra i beni sottoposti a vincoli espropriativi, risulta esterno alla cartografia di classificazione di magnitudo idraulica e ricade nella classificazione di pericolosità idraulica in zona i1.

Rispetto al vigente Piano Strutturale nella tavola G1 carta geologica l'immobile risulta ricadere in aree formate da argille e sabbie lacustri dato convalidato dalla tavola G4.1A carta geologica tecnica delle aree di pianura intervallo 0-4 m; rispetto alla tavola G2 carta geomorfologica ricade al di fuori delle classificazioni; non viene classificato all'interno della carta G5 carta idrogeologica;

L'immobile non ricade tra le aree allagabili della tavola G6 , rispetto alla tavola GP1 - Carta

pericolosità geologica ricade in aree G1 aree a pericolosità geomorfologica bassa; nella tavola GP2

- Carta pericolosità idraulica in I1 pericolosità idraulica bassa; nella tavola GP3 carta pericolosità sismica locale ricade in pericolosità sismica locale elevata; nella tavola GP4 - carta delle problematiche idrogeologiche tra gli edifici di classe C - vulnerabilità medio-alta; nella tavola P

Invarianti strutturali viene classificato Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici pianura e fondovalle in parte BES bacini di esondazione ed in parte MARI margine inferiore ; nella tavola P05 la dimensione comunale: le UTOE ricade all'interno dell'UTOE 1 la pianura. L'immobile non è soggetto a vincoli sovraordinati come da tavola V01 carta dei vincoli sovraordinati del medesimo Piano Strutturale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- l'edificio condominiale risulta edificato in forza della licenza edilizia n 854 del 27/06/1973

Pratica edilizia n 7/79 prot. 08620 del 16/01/1979 cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia n 100/1981 del 03/11/1981 per costruzione centrale termica

- l'immobile di cui in oggetto facente parte del fabbricato condominiale è stato oggetto inoltre delle successive pratiche edilizie:

- cil n 81/14 prot. 7819 del 25/02/2014 abbattimento barriere architettoniche

risultano inoltre presentati e rilasciati i seguenti atti: CONDONO N 69 DEL 9/11/1985 AUTORIZZAZIONE RILASCIATA

CONDONO N° 2847 DEL 19/09/86 (CONCESSIONE RILASCIATA) atti abilitativi che riguardano sia gli appartamenti privati e le parti condominiali

dall'istruttoria rilevata in Comune di Quarrata risulta rilasciata l'abitabilità ma la scrivente non è riuscita a reperire l'atto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'autorizzazione oggetto del confronto con lo stato dei luoghi è il condono n° 2847 del 19/09/1986 autorizzazione rilasciata n° 46/916/91 rispetto cui sussiste corrispondenza con lo stato rilevato tranne per la chiusura con infissi in alluminio della loggia e l'installazione di un angolo cottura nel ripostiglio da rimuovere integralmente.

Pertanto per ripristinare lo stato dei luoghi occorre:

- rimozione infissi esterni in alluminio
- rimozione mobili cucina per accecamento tubazioni gas ed acqua
- rimozione piastrelle cucina
- ripristino della tinteggiatura
- trasporto alla pubblica discarica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

Si riportano in allegato i bilanci consuntivo e preventivo degli anni 2024 e 2025

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 comfort, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1

Appartamento ad uso residenziale situato in un condominio in via Lodovico Ariosto n. 5, a Quarrata, a circa 500 metri dal centro e dai principali servizi. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una corte e un ingresso condominiale con vano scala. L'unità immobiliare si trova al primo piano, sul lato destro rispetto alla scala, ed è così composta: disimpegno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto, non conforme alle normative urbanistiche) e zona notte con bagno e due camere da letto. L'appartamento è dotato di due terrazze, di cui una, sul lato cucina, chiusa con infissi in alluminio (da rimuovere). Inoltre, gode dell'uso di parti condominiali comuni compresa una centrale termica e quanto per legge e consuetudine. Completa la proprietà l'uso perpetuo di un posto auto, censito al NCEU del Comune di Quarrata, al foglio 38, particella 562, subalterno 2 in base all'atto redatto dal Notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, relativo all'acquisto dell'appartamento in cui si legge quanto segue: " a)La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori. " La zona è ben servita da parcheggi pubblici e risulta poco distante da negozi, supermercati e mezzi di trasporto pubblico. Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti e risalgono probabilmente all'ultimo intervento di adeguamento per l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 561, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 125.302,95

Diritti di piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al primo piano e facente parte di un complesso condominiale più ampio sito in via Lodovico Ariosto del Comune di Quarrata, situato ai margini della collina risulta inserito in un lotto prevalentemente residenziale servito dai principali servizi posti in vicinanza. Dotato di posto auto scoperto assegnato in base ad una servitù di uso perenne così come da atto notarile Notaio **** Omissis **** rep. 68329 raccolta 3703 del 31/03/1982 trascritto presso Ufficio Provinciale di Pistoia in data 15/04/1982 n 1617 registro particolare nel comma paragrafo e convenzioni che si riporta integralmente: a) la parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale". L'appartamento è così composto: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno oltre ripostiglio adibito ad angolo cottura da rimuovere e terrazza posta sul fronte e loggia con infissi in alluminio da rimuovere posta sul tergo il tutto corredata da parto comuni come da leggi e consuetudini costituite da parti condominiali e censiti al NCEU del Comune di Quarrata al Foglio 38 particella 561 subb 17,18,19 salvo diritti di altri.

Il criterio di stima scelto tiene conto dello scopo che è quello di determinare il valore dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare il metodo di comparazione basata su principi tecnici e metodologie definite nell'estimo. Vengono pertanto tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la richiesta del mercato di beni simili e la sua ubicazione oltre ai parametri

E' stato tenuto conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni simili situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed agenzie. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile. Si tiene in conto della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 che costituisce una guida per valutare immobili che si discostano da quelli dei principali valutatori, sono stati debitamente considerati anche i coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Dalle ricerche effettuate e documentazioni reperite si riportano i dati seguenti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI valore minimo €/mq. 1350 valore massimo €/mq. 1600

- Borsino Immobiliare valore minimo € 113358,00 valore medio € 123985,00 valore massimo € 134613,00

tenendo in considerazione lo stato dei luoghi e la necessità di una parziale ristrutturazione e riammodernamento, l'anno di edificazione si considera il valore minimo € /mq. 1100,00

immobiliare.it valutazione immobile valore minimo € 136000 valore massimo € 219000 valore minimo €/mq. 1320

casavo valutatore immobiliare valore minimo € 157000 valore massimo € 172000 valore di stima medio € 165000 considerando valore minimo €/mq. 1524

atto compravendita appartamento Quarrata anno 2012 rivalutazione prezzo di vendita al 2025 1 € 178920/mq. 212 = €/mq 842,00

annunci immobiliari:

tecnocasa studio quarrata appartamento mq 120 secondo piano senza ascensore € 155000 €/mq. 1292

casa.it appartamento in via montalbano ND rif 053. mq. 110 € 180000 €/mq. 1636

casa.it Riferimento annuncio PM134-A via Corrada da Montemagno mq 67 € 155000 €/mq. 2313

casa.it Agenzia Immobiliare PM Quadrilocale in Vendita in Via Corrado da Montemagno 18 /a Quarrata mq. 125 € 170000 €/mq. 1360

casa.it quadrilocale in Vendita in Via Luigi Einaudi 49 a Quarrata mq. 110 € 160000 €/mq. 1454

tecnocasa Quarrata sas quadrilocale in vendita via Montalbano me. 97 € 148000 €/mq. 1526

casa.it Quadrilocale in Vendita in zona Barba a Quarrata mq. 100 € 120000 €/mq. 1200

Immobiliare PM di Pacini località Catena Tizzana Quarrata appartamento mq. 110 € 128000 €/mq. 1164

casa.it Trilocale in Vendita in Via Giorgio la Pira a Quarrata mq. 65 € 138000 €/mq. 2123

tecnocasa sas trilocale in vendita via Trieste mq. 85 € 115000 €/mq. 1353

€/mq. $(1100,00 + 1320 + 1292 + 1200 + 1164)/5 =$ €/mq. 1215,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1	103,13 mq	1.215,00 €/mq	€ 125.302,95	100,00%	€ 125.302,95
				Valore di stima:	€ 125.302,95

Valore di stima: € 125.302,95

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
smontaggio infissi in alluminio terrazza e rimozione cucina con ripristino tinteggiatura ed acceccamento tubazioni gas compreso smaltimento discarica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 121.302,95

Diritti di piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al primo piano e facente parte di un complesso condominiale più ampio sito in via Lodovico Ariosto del Comune di Quarrata, situato ai margini della collina risulta inserito in un lotto prevalentemente residenziale servito dai principali servizi posti in vicinanza. Dotato di posto auto scoperto assegnato in base ad una servitù di uso perenne così come da atto notarile Notaio **** Omissis **** rep. 68329 raccolta 3703 del 31/03/1982 trascritto presso Ufficio Provinciale di Pistoia in data 15/04/1982 n 1617 registro particolare nel comma paragrafo e convenzioni che si riporta integralmente: a) la parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale". L'appartamento è così composto: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno oltre ripostiglio adibito ad angolo cottura da rimuovere e terrazza posta sul fronte e loggia con infissi in alluminio da rimuovere posta sul tergo il tutto corredata da parti comuni come da leggi e consuetudini costituite da parti condominiali e censiti al NCEU del Comune di Quarrata al Foglio 38 particella 561 subb 17,18,19 salvo diritti di altri.

Il criterio di stima scelto tiene conto dello scopo che è quello di determinare il valore dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare il metodo di comparazione basata su principi tecnici e metodologie definite nell'estimo. Vengono pertanto tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la richiesta del mercato di beni simili e la sua ubicazione oltre ai parametri

E' stato tenuto conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni simili situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed agenzie. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile. Si tiene in conto della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 che costituisce una guida per valutare immobili che si discostano da quelli dei principali valutatori, sono stati debitamente considerati anche i coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

Dalle ricerche effettuate e documentazioni reperite si riportano i dati seguenti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI valore minimo €/mq. 1350 valore massimo €/mq. 1600

- Borsino Immobiliare valore minimo € 113358,00 valore medio € 123985,00 valore massimo € 134613,00

tenendo in considerazione lo stato dei luoghi e la necessità di una parziale ristrutturazione e riammodernamento, l'anno di edificazione si considera il valore minimo €/mq. 1100,00

immobiliare.it valutazione immobile valore minimo € 136000 valore massimo € 219000 valore minimo €/mq. 1320

casavo valutatore immobiliare valore minimo € 157000 valore massimo € 172000 valore di stima medio € 165000 considerando valore minimo €/mq. 1524

atto compravendita appartamento Quarrata anno 2012 rivalutazione prezzo di vendita al 2025 1 € 178920/mq. 212 = €/mq 842,00

annunci immobiliari:

tecnocasa studio quarrata appartamento mq 120 secondo piano senza ascensore € 155000 €/mq. 1292

casa.it appartamento in via montalbano ND rif 053. mq. 110 € 180000 €/mq. 1636

casa.it Riferimento annuncio PM134-A via Corrada da Montemagno mq 67 € 155000 €/mq. 2313

casa.it Agenzia Immobiliare PM Quadrilocale in Vendita in Via Corrado da Montemagno 18 /a Quarrata mq. 125 € 170000 €/mq. 1360

casa.it quadrilocale in Vendita in Via Luigi Einaudi 49 a Quarrata mq. 110 € 160000 €/mq. 1454

tecnocasa Quarrata sas quadrilocale in vendita via Montalbano me. 97 € 148000 €/mq. 1526

casa.it Quadrilocale in Vendita in zona Barba a Quarrata mq. 100 € 120000 €/mq. 1200

Immobiliare PM di Pacini località Catena Tizzana Quarrata appartamento mq. 110 € 128000 €/mq. 1164

casa.it Trilocale in Vendita in Via Giorgio la Pira a Quarrata mq. 65 € 138000 €/mq. 2123

tecnocasa sas trilocale in vendita via Trieste mq. 85 € 115000 €/mq. 1353

€/mq. $(1100,00 + 1320 + 1292 + 1200 + 1164)/5 = €/mq. 1215,20$

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Originariamente, l'appartamento fu acquistato con diritto di usufrutto generale dai coniugi **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, mentre il diritto di nuda proprietà fu intestato alla loro figlia minore, **** Omissis ****. L'acquisto avvenne mediante atto ricevuto dal notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982, repertorio n. 68329, e successivamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio il 15 aprile 1982 al numero 1617 del registro particolare.

In seguito, il signor **** Omissis **** è deceduto l'11 agosto 1997, come risulta dalle visure storiche catastali. Per quanto riguarda il decesso della signora **** Omissis ****, sebbene esso sia menzionato nell'atto di pignoramento secondo la certificazione notarile, non è stata rilevata alcuna trascrizione o denuncia presso l'Agenzia delle Entrate. Si segnala, tuttavia, che il diritto di usufrutto si estingue automaticamente con la morte dell'usufruttuaria avvenuta in data 09/08/2022 ad Empoli come da certificato di morte allegato.

Di conseguenza, si rende necessaria la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, procedendo con la presentazione della Domanda di Voltura Catastale presso l'Agenzia del Territorio competente.

Si precisa inoltre che l'ispezione ipotecale con ricerca tramite dati catastali, effettuata in data 09/01/2025 riporta erroneamente la TRASCRIZIONE del 20/03/1990 - Registro Particolare 1434 Registro Generale 1985 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 1348 del 21/02/1990 che non riguarda l'immobile oggetto della presente perizia ma un'altra porzione che veniva identificato dalla stessa particella catastale



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.



Montecatini-Terme, li 06/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cappelli Mirta

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Atto di provenienza - Allegato 1
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 2
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 3
- ✓ Foto - Allegato 4
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 planimetria catastale ed elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6





- ✓ Altri allegati - Allegato 7 visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 rilievo
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 contratto di affitto
- ✓ Altri allegati - allegato 10 estratti normative
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 fonti stima
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 certificati
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 bilanci e regolamento condominiale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1

Appartamento ad uso residenziale situato in un condominio in via Lodovico Ariosto n. 5, a Quarrata, a circa 500 metri dal centro e dai principali servizi. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una corte e un ingresso condominiale con vano scala. L'unità immobiliare si trova al primo piano, sul lato destro rispetto alla scala, ed è così composta: disimpegno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto, non conforme alle normative urbanistiche) e zona notte con bagno e due camere da letto. L'appartamento è dotato di due terrazze, di cui una, sul lato cucina, chiusa con infissi in alluminio (da rimuovere). Inoltre, gode dell'uso di parti condominiali comuni compresa una centrale termica e quanto per legge e consuetudine. Completa la proprietà l'uso perpetuo di un posto auto, censito al NCEU del Comune di Quarrata, al foglio 38, particella 562, subalterno 2 in base all'atto redatto dal Notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, relativo all'acquisto dell'appartamento in cui si legge quanto segue: " a)La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori. " La zona è ben servita da parcheggi pubblici e risulta poco distante da negozi, supermercati e mezzi di trasporto pubblico. Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti e risalgono probabilmente all'ultimo intervento di adeguamento per l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 561, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente procedura ricade in zona TC1 del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art. 54 delle norme tecniche di attuazione. Art. 54 - Tessuti consolidati non ordinati TC1 1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono mirare a: - ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario rapporto con il territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc). 2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 5 e 6. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale. 5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3. 6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore

ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 500$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50. Solo nel caso edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento può essere associato l'incremento di non più di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente. 7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue: - per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione); - per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80; - per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60. La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni superiori a 600 mq di Sul sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. L'immobile rispetto al vigente Piano Operativo non ricade tra i beni sottoposti a vincoli espropriativi, risulta esterno alla cartografia di classificazione di magnitudo idraulica e ricade nella classificazione di pericolosità idraulica in zona i1. Rispetto al vigente Piano Strutturale nella tavola G1 carta geologica l'immobile risulta ricadere in aree formate da argille e sabbie lacustri dato convalidato dalla tavola G4.1A carta geologica tecnica delle aree di pianura intervallo 0-4 m; rispetto alla tavola G2 carta geomorfologica ricade al di fuori delle classificazioni; non viene classificato all'interno della carta G5 carta idrogeologica; L'immobile non ricade tra le aree allagabili della tavola G6, rispetto alla tavola GP1 - Carta pericolosità geologica ricade in aree G1 aree a pericolosità geomorfologica bassa; nella tavola GP2 - Carta pericolosità idraulica in I1 pericolosità idraulica bassa; nella tavola GP3 carta pericolosità sismica locale ricade in pericolosità sismica locale elevata; nella tavola GP4 - carta delle problematiche idrogeologiche tra gli edifici di classe C - vulnerabilità medio-alta; nella tavola P Invarianti strutturali viene classificato Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici pianura e fondovalle in parte BES bacini di esondazione ed in parte MARI margine inferiore; nella tavola P05 la dimensione comunale: le UTOE ricade all'interno dell'UTOE 1 la pianura. L'immobile non è soggetto a vincoli sovraordinati come da tavola V01 carta dei vincoli sovraordinati del medesimo Piano Strutturale vigente.

Prezzo base d'asta: € 121.302,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.302,95

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Lodovico Ariosto n 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 561, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	103,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, sebbene l'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti. Le finiture risalgono all'epoca dell'ultima ristrutturazione, mentre l'adeguamento alla L. 13/89 è stato effettuato in un'epoca più recente. Il vano scale è dotato di un servoscala installato dalla detentrica dell'immobile per far fronte alle proprie esigenze di salute. L'edificio condominiale presenta alcune sulle facciate alcune porzioni di intonaco leggermente degradate e distacchi di intonaco sulle solette delle terrazze; tuttavia, al momento non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sulle parti esterne.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale situato in un condominio in via Lodovico Ariosto n. 5, a Quarrata, a circa 500 metri dal centro e dai principali servizi. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una corte e un ingresso condominiale con vano scala. L'unità immobiliare si trova al primo piano, sul lato destro rispetto alla scala, ed è così composta: disimpegno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto, non conforme alle normative urbanistiche) e zona notte con bagno e due camere da letto. L'appartamento è dotato di due terrazze, di cui una, sul lato cucina, chiusa con infissi in alluminio (da rimuovere). Inoltre, gode dell'uso di parti condominiali comuni compresa una centrale termica e quanto per legge e consuetudine. Completa la proprietà l'uso perpetuo di un posto auto, censito al NCEU del Comune di Quarrata, al foglio 38, particella 562, subalterno 2 in base all'atto redatto dal Notaio **** Omissis **** di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, relativo all'acquisto dell'appartamento in cui si legge quanto segue: " a)La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori. " La zona è ben servita da parcheggi pubblici e risulta poco distante da negozi, supermercati e mezzi di trasporto pubblico . Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti e risalgono probabilmente all'ultimo intervento di adeguamento per l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 21/07/2016
Reg. gen. 5803 - Reg. part. 1063
Quota: 1/2 DIRITTO PROPRIETA'+1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: **** Omissis ****
N° repertorio: 136295
N° raccolta: 36286
Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE A favore
Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale **** Omissis ****
COOPERATIVA PER AZIONI Sede CASTELFIORENTINO (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto **** Omissis ****, PIAZZA GIOVANNI XXIII, 6 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F
Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis ****
**** MONTERCHI (AR)## Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/2 ULTERIORI INFORMAZIONI LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FRUTTIFERO A **** Omissis ****, QUALE TITOLARE DELLA IMPRESA INDIVIDUALE "BAR PASTICCERIA I GOLOSONI DI **** Omissis ****" - IN SEGUITO DENOMINATA ANCHE "PARTE MUTUATARIA" - CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA EURO E ZERO CENTESIMI), AI SENSI DEGLI ARTT. 38 SS., DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 20 (VENTI), MEDIANTE IL PAGAMENTO DIN. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE DI AMMORTAMENTO, MENSILI E POSTICIPATE - CIASCUNACOMPRESIVA DI UNA QUOTA DI CAPITALE E DI UNA QUOTA DI INTERESSI CALCOLATI NELLA MISURAINDICATA AL SUCCESSIVO ARTICOLO CINQUE - DA PAGARSI IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN MESE DI OGNI ANNO, A DECORRERE DAL 02/08/2016 (DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO), CON SCADENZA DELLAPRIMA RATA IL GIORNO 01/09/2016. LA BANCA E' AUTORIZZATA AD ADDEBITARE SUL CONTO CORRENTE N. 3098724-2 - INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA ED IN ATTO PRESSO LA FILIALE DIVINCI DELLA BANCA MEDESIMA L'IMPORTO DELLE SUDETTE RATE ALLE SCADENZE CONVENUTE. 1)PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CHE DECORRE DA OGGI FINO AL GIORNO 01/08/2016COMPRESI, E PER IL PRIMO TRIENNIO DI AMMORTAMENTO SINO AL GIORNO 01/08/2019 (DATA DISCADENZA DELLA TRENTASEIESIMA RATA) , IL TASSO DI INTERESSE E' CONVENUTO NELLA MISURA FISSA DEL 0,275% (ZERO VIRGOLA

DUECENTOSETTANTACINQUE PERCENTO) MENSILE, EQUIVALENTE AL 3,30% (TRE VIRGOLA TRENTA PERCENTO) NOMINALE ANNUO, DETERMINATO SULLA BASE DEL TASSO IRS LETTERA A 3 (TRE) ANNI (3Y6M) PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE (-0,10%) MAGGIORATO DELLO SPREAD DI PUNTI 3,30 (TRE VIRGOLA TRENTA) E ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA, SENZA NECESSITA' DI FORMALE RICHIESTA, PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. 2] SUCCESSIVAMENTE, E' CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA DI ESERCITARE, PER GLI ULTERIORI 3 (TRE) ANNI DI AMMORTAMENTO, E COSI' DI 3 (TRE) ANNI IN 3 (TRE) ANNI, MEDIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA FAR PERVENIRE ALLA BANCAMUTUANTE ALMENO 10 (DIECI) GIORNI PRIMA DELL'INIZIO DI OGNI TRIENNIO, LA FACOLTA' DI SCELTA TRA L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO O DI UN TASSO VARIABILE ALLE CONDIZIONI PIU' AVANTIDEFINITE. TALE FACOLTA' DI SCELTA DEVE ESSERE NECESSARIAMENTE ESERCITATA DALLA PARTE MUTUATARIA, CON LE MODALITA' E NEL TERMINE ESSENZIALE SOPRA RICORDATI, ALLE RISPETTIVE SCADENZE DEI TRIENNI; IN MANCANZA DI COMUNICAZIONE LA BANCA APPLICHERA' PER TUTTA LA DURATA RESIDUA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO UN TASSO VARIABILE COME SOTTO DEFINITO, SENZA POSSIBILITA' PER LA PARTE MUTUATARIA DI ESERCITARE ULTERIORI OPZIONI. 3] I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO APPLICABILE PER I SUCCESSIVI TRIENNI SONO STABILITI DALLE PARTI CONTRAENTI NEI SEGUENTI: A) IN CASO DI TASSO "FISSO" IL MEDESIMO SARA' PARI ALL'ULTIMA QUOTAZIONE DEL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP) LETTERA A 3 ANNI PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" ALLA FINE DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE L'INIZIO DEL TRIENNIO DI APPLICAZIONE PIU' UNA MAGGIORAZIONE (SPREAD) DI PUNTI 3,30 (TRE VIRGOLA TRENTA), ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI; B) IN CASO DI TASSO "VARIABILE" IL MEDESIMO SARA' PARI AL TASSO EURIBOR SU BASE 365 A 6 (SEI) MESI MEDIA DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE L'INIZIO DI MATURAZIONE DELLA RATA DI APPLICAZIONE, RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", PIU' UNA MAGGIORAZIONE (SPREAD) DI PUNTI 3,10 (TRE VIRGOLA DIECI), ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI. 4] IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL MUTUO E' ATTUALMENTE PARI AL 3,92% (TRE VIRGOLA NOVANTADUE PERCENTO). GLI ULTIMI VALORI DISPONIBILI DEI PARAMETRI DI CUI SOPRA, PUBBLICATI IN DATA 30/06/2016 SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SONO: L'IRS (INTEREST RATE SWAP) A 3 ANNI E' PARI AL -0,20% (MENO ZERO VIRGOLA VENTI PERCENTO) E L'EURIBOR SU BASE 365 A 6 (SEI) MESI E' PARI AL -0,162% (MENO ZERO VIRGOLA CENTO SESSANTADUE PERCENTO). 5] QUALORA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL TASSO ASSUMA VALORE NEGATIVO, DETTO PARAMETRO VIENE CONSIDERATO PARI A 0,00%. 6] QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO INDIPENDENTE DALLA VOLONTA' DELLE PARTI CONTRAENTI, VENISSE A MANCARE IN VIA DEFINITIVA LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO E NON VI FOSSERO INDICAZIONI PER LA SOSTITUZIONE DA PARTE DELLE AUTORITA', LA BANCA COMUNICHERA' AL CLIENTE, IN FORMA SCRITTA O MEDIANTE ALTRO SUPPORTO DUREVOLE, IL NUOVO PARAMETRO PER LA PROSECUZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL DEBITO RESIDUO. TALE COMUNICAZIONE DOVRA' AVVENIRE, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TUB, CON UN ANTICIPO DI ALMENO DUE MESI RISPETTO ALL'APPLICAZIONE DEL NUOVO PARAMETRO; RESTA FERMA LA FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI NON ACCETTARE LE NUOVE CONDIZIONI E, IN TAL CASO, IL SUO DIRITTO A RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RIMBORSANDO ANTICIPATAMENTE L'ALLORA DEBITO RESIDUO AL TASSO ED A TUTTE LE CONDIZIONI PRIMA VIGENTI. 7] IL TASSO DI MORA SARA' PARI AL TASSO APPLICATO ALLA RATA MAGGIORATO DI DUE VIRGOLA CINQUE PUNTI E COMUNQUE NEL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DELL'ART. 40 DEL TESTO UNICO BANCARIO, HA FACOLTA' DI ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL PROPRIO DEBITO, IN LINEA CAPITALE E INTERESSI, IVI INCLUSI QUELLI MORATORI, SENZA APPLICAZIONE DI ALCUN COMPENSO O PENALE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA, A CONDIZIONE CHE: A) ABBA GIA' OTTENUTO LO SVINCOLO INTEGRALE DELLA SOMMA MUTUATA, OVVERO ABBA GIA' OTTENUTO L'INTEGRALE EROGAZIONE DEL MEDESIMO; B) NON SI ADEMPIENTE, NEI CONFRONTI DELLA BANCA, IN ORDINE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO ED IL

CAPITOLATO ALLEGATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA DOVUTA ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL MUTUO. AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL TESTO UNICO BANCARIO, A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, E COMUNQUE A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ALLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DAL CAPITOLATO ALLEGATO, **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/2 IN PIENA PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 IN NUDA PROPRIETA' E **** Omissis **** PER L'USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/2, CONCEDONO A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DI I° GRADO PER LA SOMMA EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA EURO E ZERO CENTESIMI), E CONSENTONO CHE QUESTA SIA ISCRITTA, E SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA QUALORA LA DURATA DEL MUTUO SUPERI IL TERMINE DI EFFICACIA DELL'IPOTECA, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE CON ESONERO DELLA MEDESIMA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO, SUI BENI DESCRITTI L'IMPORTO DELL'IPOTECA COMPRENDE E GARANTISCE: IL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA, NELLE MISURE PREVISTE ALL'ART. 5 DELL'ATTO; LE SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI (QUESTE ULTIME ANCHE SE IRRIPETIBILI) ED INGENERE TUTTE LE SPESE CUI LA BANCA DOVESSE INCORRERE PER OTTENERE L'ADEMPIMENTO DI QUANTO IN QUESTA SEDE PATTUITO, IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA, E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL TESTO UNICO BANCARIO, LA SOMMA PER LA QUALE L'IPOTECA E' CONCESSA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO CINQUE; IL PRESENTE PATTO DOVRA' ESSERE INSERITO NELLA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA. **** Omissis **** E **** Omissis **** DICHIARANO CHE I BENI SUI QUALI DOVRA' ESSERE ISCRITTA L'IPOTECA SONO DI LORO PROPRIETA', LIBERI DA PESI, ONERI, PRIVILEGI, ANCHE FISCALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU' NON APPARENTI O ALTRO VINCOLO O ONERE, ANCHE PER IMPOSTE O DI PIANO REGOLATORE, CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA CONCESSA A FRONTE DEL FINANZIAMENTO. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTI I MIGLIORAMENTI, INCLUSE LE SOPRAELEVAZIONI E LE ACCESSIONI ANCHE FUTURE, NONCHE' ALLE PARTI CONDOMINIALI DI COMPETENZA DELL'IMMOBILE IPOTECATO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: A) LA BANCA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, IN CASTELFIORENTINO, PRESSO LA PROPRIA SEDE; B) LA PARTE MUTUATARIA, LA PARTE DATRICE D'IPOTECA E LA PARTE TERZA DATRICE D'IPOTECA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN QUESTO ATTO SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO ALLA BANCA CON RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI VINCI. DESCRIZIONE DEI BENI IPOTECATI: - IN COMUNE DI QUARRATA VIA L. ARIOSTO N. 5, APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DI PIU' AMPIO FABBRICATO CON ACCESSO DA VANO SCALE CONDOMINIALE, COMPOSTO DA: INGRESSO-DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE TERRAZZE, CORREDATO DA POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA. QUANTO SOPRA SI RAPPRESENTA AL CATASTO FABBRICATI IN FOGLIO DI MAPPA 38 MAPPALE 561 SUB 3 CAT. A/3 CL. 4, VANI 5,5, R.C.E. 355,06 (APPARTAMENTO) E MAPPALE 562 SUB 2 CAT. C/6 CL. 1 MQ. 10, R.C.E. 27,37 (POSTO AUTO SCOPERTO). CONFINI: VIA ARIOSTO, PROPRIETA' CONDOMINIALE, SALVO SE ALTRI.

• **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a FIRENZE il 03/07/2023

Reg. gen. 6384 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.421,75
Spese: € 5.278,25
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 30/06/2023
N° repertorio: 2365
N° raccolta: 2023

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 101 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto FIRENZE, VIA GRAMSCI 34 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE COSTRZIONI, PARTI A COMUNE E CONDOMINIALI PER QUANTO DI COMPETENZA.DICHIARO SOTTO LAMIA RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI E GLI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI SULLA NOTA SONO STATI DA ME CONTROLLATI E ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNIRESPONSABILITA' A RIGUARDO.SUL CAPITALE INGIUNTO DECORRONO INTERESSI COME LIQUIDATI NEL TITOLO FINO A SALDO IN OGNI CASO ENTRO IL TASSO DI USURA.SI PRECISA CHE LA PARTE CONTRO CUI E' ISCRITTA L'IPOTECA E' **** Omissis ****, NATA A **** Omissis **** IL **** Omissis **** COD. FISC. **** Omissis **** RESIDENTE IN (50059) VINCI (FI) VIA **** Omissis **** QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE BAR PASTICCERIA I GOLOSONI DI **** Omissis ****, ATTUALMENTE IN LIQUIDAZIONE ED INATTIVA CON SEDE IN VINCI (FI) **** Omissis ****

- **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscritto a PISTOIA il 30/04/2024

Reg. gen. 4224 - Reg. part. 531

Quota: 1/2 PIENA PROPRIETA' + 1/2 NUDA PROPRIETA'

Importo: € 43.533,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.766,70

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 30/04/2024

N° repertorio: 4212

N° raccolta: 4124

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto VIALE G.MATTEOTTI 16 - FIRENZE - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di

NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 ULTERIORI INFORMAZIONI GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTOREDELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04176202300000351000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16052023 NUMERO DI RUOLO: 250119, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13012021 NUMERO DI RUOLO: 250188, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220000337734000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23042022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220002493314000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220003649039000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09082022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220003649140000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09082022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 34120220006984911000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 309000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122022 NUMERO DI RUOLO: 151, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112021 NUMERO DI RUOLO: 68, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062022 NUMERO DI RUOLO: 199, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 21330, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122022

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 10/10/2024

Reg. gen. 9135 - Reg. part. 6363

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 561 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA LODOVICO ARIOSTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H109 - QUARRATA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 562 Subalterno 2 A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis ****



Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 ULTERIORI INFORMAZIONI

