

geom. Marco Tamburini

Viale Policarpo Petrocchi n°158 - 51100 Pistoia

Tel 0573365682 fax 0573079799

Email : studio.tamburini@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 92/2013 R. Es. Imm.
promossa da BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
contro

[REDACTED]

Il sottoscritto **geom. Marco Tamburini**, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n°1207, avente studio tecnico in Pistoia Viale Policarpo Petrocchi n°158, residente in Serravalle Pistoiese località Casalguidi Via Pontassio n°34/L, nominato CTU nella procedura di Esecuzione Immobiliare n°242/2010 [REDACTED] in data 08 luglio 2013, prestava giuramento all'udienza del 23 ottobre 2013 accettando l'incarico e riconfermando tale giuramento nella successiva udienza in data 10 luglio 2014 relativa alla procedura di Esecuzione Immobiliare n°92/2013 in oggetto e ricevendo il seguente quesito :

Provveda a :

- 1) identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;
- 2) riportare gli estremi dall'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)
° indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
- 3) Fornire una sommaria descrizione dei beni ;
- 4) Provveda a riferire sullo stato di possesso degli immobili con indicazione -se occupati da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1

5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :

- . domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- . debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ
- . atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- . convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- . altri pasci o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni popter rem, servitù, uso, abitazione)

6) e verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) cha saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ;

7) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'assistenza delle dichiarazioni di agibilità degli stassi, segnalando eventuali difformità urbanistica, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 dalla Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01 : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dai relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prime del 1° Settembre 1967;

8) ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando

- a) il valore di mercato
- b) il prezzo a base d'asta

9) ad indicare, in caso di pignoramento di quote di bene indiviso :

- a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intaro cha dalle quote pignorate ;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero dalle quote da considerare non divisibile in natura ;

10) ad indicare il regima impositivo della vendita ;

11) ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

OPERAZIONI PERITALI

In data 22 luglio 2014 iniziavano le operazioni peritali presso il mio ufficio concernenti la lettura e l'istruzione dei fascicoli di pratica fornitemi dal Tribunale. Quindi, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno in data 03 ottobre 2014, il sottoscritto provvedeva a comunicare a tutte le parti in causa ed ai comproprietari (non citati in giudizio) degli immobili la propria nomina dell'incarico di CTU ricevuto e nel contempo le date in cui avrei esperito il sopralluogo sugli immobili in giudizio per effettuare rilievo metrico e fotografico, consistenti nel giorno 10 ottobre 2014 dalle ore 9:00 per i beni in Lamporecchio e nel giorno 14 ottobre 2014 dalle ore 9:00 per i beni in Pistoia.

A tale comunicazione risultava adempitone il ritiro da parte non di tutti i soggetti destinatari.

In data 29 settembre provvedevo a richiedere (via Email) al comune di Lamporecchio il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per i terreni e la visione delle pratiche edilizie ai nominativi relativi ai beni in causa che mi sarebbe poi stata concessa per il giorno 7 ottobre 2014; in data 6 ottobre 2014 richiedevo al comune di Pistoia la visione delle pratiche edilizie ai nominativi relativi ai beni in causa che mi sarebbe poi stata concessa per il giorno 13 ottobre 2014. Ottenuta così la copia della documentazione edilizia depositata nei Comuni succitati nonché copia delle relative planimetrie catastali, ho potuto esperire i sopralluoghi nei giorni ed alle ore stabiliti senza trovare ostacoli se non per il fondo in Pistoia via Tomba di Catilina,1/A in quanto la signora proprietaria [REDACTED] non aveva le chiavi di accesso avendolo dato in affitto a Terzi a quel momento irreperibili. In data 21 ottobre 2014 [REDACTED]

mi inviava via Email le copie dei contratti di locazione per gli immobili in Pistoia (via Tomba di Catilina, 1/A) e Lamporecchio (via del Poggio alla Baghera, 22 - che in realtà è il nc44- e via di Montalbano, 184), restando in attesa di quello relativo all'unità immobiliare in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli, 9 per il quale ho fatto infine ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia con risultato negativo (poiché l'informatizzazione parte dal 1987 e non è possibile reperire documenti ante tale data essendo stati inviati alla sede centrale di Roma in maniera meccanografica).

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito trovasi la risposta ai diversi quesiti, elencati per punti. Nella parte terminale della presente relazione trovasi il riepilogo di tali risposte distinte per ciascuna unità immobiliare oggetto di causa.

1) Identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione

° dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento

Trattasi di diversi immobili, fabbricati in comune di Pistoia e fabbricati e terreni agricoli in comune di Lamporecchio, proprietà dei soggetti debitori nei diritti e nelle quote a seguito specificati e come individuati nel verbale di pignoramento. Peraltro i beni identificati dalle lettere a), b), c), d), che seguono, erano già parte della procedura di Esecuzione Immobiliare n°242/2010 presso il Tribunale di Pistoia per la quota spettante alla [REDACTED], pertanto per essi riportiamo i dati come già trascritti in tale procedura, previa revisione del sottoscritto della corrispondenza allo stato attuale.

Comune di Pistoia :

a)

[REDACTED]

b)

[REDACTED]

[REDACTED]

c) Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo di un maggior fabbricato residenziale nel centro storico di Pistoia via Tomba di Catilina nc 3, con accesso diretto al piano terra dalla via Tomba di Catilina mediante vano scale a comune e concernente altresì, in proprietà esclusiva, il piano quarto configurato quale verone con annessa terrazza; confina, come risulta dalle relative visure, a nord/est con [REDACTED]

con via Tomba di Catilina, salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subaltemo 11 con classamento attribuito categoria A/4 classe 5[^] consistenza 5,5 vani e rendita € 238,60 in ordine alla denuncia di variazione del 22/02/1996 protocollo n°723/c. Catastalmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata [REDACTED].

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Pistoia, tipo "AT28" (piano per la città storica di cui alla DCC n°30/08).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto, non evidenziandosi il numero civico.

d) Unità immobiliare a destinazione di magazzino, posta al piano terra di un maggior fabbricato residenziale nel centro storico di Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A, con accesso diretto dalla medesima Via; confina, come risulta dalle relative visure, a nord/ovest con affaccio sulla via Tomba di Catilina, a [REDACTED]

[REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subaltemo 7 con classamento attribuito categoria C/2 classe 6[^] consistenza 30 mq e rendita € 134,80 in ordine alla denuncia di variazione del 22/02/1996 protocollo n°723/c. Catastalmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata ai [REDACTED].

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Pistoia, tipo "AT28" (piano per la città storica di cui alla DCC n°30/08).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto, non evidenziandosi il numero civico.

e) Unità immobiliare a destinazione di fondo commerciale, posta al piano terra con annessi deposito e wc al piano primo e cantina al piano primo sottostrada, di un maggior fabbricato residenziale di Pistoia viale padre Giovanni Antonelli, con ingresso dal civico 9 e, al piano primo sottostrada, in angolo fra il medesimo Viale da cui ha accesso al piano terra e la via [REDACTED]

Pagliucola; confina, come risulta dalle relative visure

; viale P.G. Antonelli; via Pagliucola; salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal mappale 127 subalterno 14 con classamento attribuito categoria C/1 classe 7^a consistenza 24 mq e rendita € 287,56, in ordine alla denuncia di variazione del 13/10/1992 protocollo n°66877/c. Catastalmente l'unità immobiliare risulta esattamente

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Pistoia, identifica l'immobile tipo "B4" (casa in linea trasformata nei caratteri tipologici costruttivi) e porzione tipo "A4" (casa in linea trasformata nei caratteri tipologici costruttivi), ricadente in fascia di rispetto cimiteriale (TU 1265/1943 art.338 e DPR 603/1975).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto.

Comune di Lamporecchio :

f) Unità immobiliare ad uso abitativo, posta ai piani terra, 1° sottostrada e 2° sottostrada, facente parte di un maggior fabbricato residenziale, corredato di resede, di cui sono parte anche le unità descritte ai punti j) e g) (intera proprietà), posto in località Porciano in via di Montalbano nc 184; confina, come risulta dalle relative visure, su tutti i lati con corte a comune (proprietà), salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1 con classamento attribuito categoria A/3 classe 3^a consistenza 5,5 vani e rendita € 173,27 in ordine alla scheda n°1553789 del 14/08/1970. Catastalmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata alla

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "EA2" (aree agricole della Collina Arborata del Montalbano – Area di rispetto stradale/inedificabile) – Vincolo idrogeologico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto, non evidenziandosi il numero civico; necessita comunque puntualizzare che in seguito al relativo ampliamento non è mai stata presentata relativa pratica di variazione catastale, con la quale si sarebbe venuta a creare ulteriore unità immobiliare (i).

j) Unità immobiliare ad uso di garage/autorimessa, posta al piano primo sottostrada di un maggior fabbricato residenziale, corredato di resede, di cui sono parte anche le unità descritte ai punti f) e g) (intera proprietà), posto in località Porciano in via di Montalbano; confina su tutti i lati con corte, salvo altri e più precisi confini.

Al catasto fabbricati del comune di Lamporecchio non risulta censita e pertanto mancante di identificazione catastale (seppur ricadente in foglio 7 nel contesto del mappale 525).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare non risultano menzionati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito all'ampliamento delle unità immobiliari f) e g) non è mai stata presentata relativa pratica di variazione catastale, con la quale si sarebbe venuta a creare anche l'unità immobiliare in oggetto.

g) Unità immobiliare ad uso di deposito/rimessa, posta al piano primo sottostrada di un maggior fabbricato residenziale, corredato di resede, di cui

sono parte anche le unità descritte ai punti j) e f) ([REDACTED]), posto in località Porciano in via di Montalbano snc; confina, come risulta dalle relative visure, su tutti i lati con corte a comune [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2 con classamento attribuito categoria C/6 classe 1^a consistenza 87 mq e rendita € 161,75 in ordine alla scheda n°0465660 del 14/08/1970. Catastralmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata alla [REDACTED]

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "EA2" (aree agricole della Collina Arborata del Montalbano – Area di rispetto stradale/inedificabile) – Vincolo idrogeologico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto, non evidenziandosi il numero civico; necessita comunque puntualizzare che in seguito alle relative variazioni dei luoghi a seguito dell'ampliamento dell'unità di cui al punto f), non è mai stata presentata relativa pratica di variazione catastale, con la quale si sarebbe venuta a creare ulteriore unità immobiliare (i)).

h) Piccolo fabbricato ad uso di ripostiglio/deposito, posto al piano secondo sottostrada ed inserito all'interno del contesto edificato delineato dalle unità immobiliari descritte ai punti f), j) e g) e, posto quindi in località Porciano in via di Montalbano snc; confina, come risulta dalle relative visure, per tutti i lati con proprietà [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576 con classamento attribuito categoria C/2 classe 3^a consistenza 3 mq e rendita € 6,66 in ordine alla variazione del 03/09/1997. Catastralmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata [REDACTED].

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "EA2" (aree agricole della Collina Arborata del Montalbano – Area di rispetto stradale/inedificabile) – Vincolo idrogeologico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto; necessita comunque puntualizzare che in seguito all'ampliamento concernente l'unità di cui al punto f), non è mai stata presentata relativa pratica di variazione catastale, che -numericamente- avrebbe configurato l'unità in oggetto in maniera diversa.

i) [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

l) Unità immobiliare terratetto ad uso abitativo posta in linea, dislocata ai piani terra e primo e corredata di resede esclusivo parzialmente gravato da servitù di passo a favore di terzi, posto in località Poggio alla Baghera in via del Poggio alla Baghera nc 44; confina, come risulta dalle relative visure, a nord/est con [REDACTED], a nord/ovest con strada comunale, salvo altri e più precisi confini.

Identificata al catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227sub.2 classamento attribuito categoria A/3 classe 5^a consistenza 7,5 vani e rendita € 325,37 in ordine alla variazione del 23/12/1987. Catastalmente l'unità immobiliare risulta esattamente intestata al [REDACTED]

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificato esistente).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto, non evidenziandosi il numero civico.

m) Terreno agricolo posto in località Porciano in via di Montalbano, per un lato adiacente al resede delle unità immobiliari di cui ai punti f) e g); confina, come risulta dalle relative visure, a nord/est e a nord/ovest [REDACTED]

[REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 505 vigneto classe 2^a 1060 mq - RD € 8,21 e RA € 7,12. Catastalmente l'immobile risulta esattamente intestato [REDACTED]

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "EA2" (aree agricole della Collina Arborata del Montalbano - Area di rispetto stradale/inedificabile in porzione) - Vincolo idrogeologico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto.

n) [REDACTED]

[Redacted text block containing points o), p), and q)]



r)
s)

t) Terreno agricolo, parzialmente destinato a corte, posto in località Poggio alla Baghera nel contesto dell'abitazione di cui al punto l) posta in via del poggio alla Baghera, adiacente il resede dell'unità citata e terreni della Proprietà relativa; confina, come risulta dalle relative visure, a nord/est con

[redacted], salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 342 uliveto classe 2^a 3295 mq - RD € 10,21 e RA € 8,51. Catastralmente l'immobile risulta esattamente intestato [redacted]

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo porzione "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificato esistente), porzione "EA2" (aree agricole della collina arborata del Montalbano), porzione "EA1" (aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano e in porzione area variamente boscata di collina e di pianura) - Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto.

u) Terreno posto in località Poggio alla Baghera destinato a rampa di accesso dalla viabilità pubblica/via del poggio alla Baghera all'unità abitativa di cui al punto l) nonché a quella adiacente di altra proprietà, quindi con condizione di servitù gravante anche a favore del mappale 341 di altra

proprietà, adiacente altresì il terreno di cui al punto t); confina, come risulta dalle relative visure, [redacted] a nord/ovest con strada comunale, salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio B dal mappale 343 uliveto classe 2^a 115 mq – RD € 0,36 e RA € 0,30. Catastalmente l'immobile risulta esattamente [redacted]. Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificato esistente).

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto.

v) Terreno agricolo posto in località Poggio alla Baghera nel contesto dell'abitazione di cui al punto l) posta in via del poggio alla Baghera, adiacente il resede dell'unità citata ed il terreno di cui al punto t); confina, come risulta dalle relative visure, [redacted]

[redacted] salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 164 uliveto vigneto classe 3^a 1670 mq – RD € 2,59 e RA € 2,59. Catastalmente l'immobile risulta esattamente intestato al [redacted]

Ricadente in zona di previsione urbanistica, secondo il vigente piano Urbanistico del comune di Lamporecchio, tipo porzione "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dall'edificato esistente), porzione "EA2" (aree agricole della collina arborata del Montalbano), porzione "EA1" (aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano e in porzione area variamente boscata di collina e di pianure) – Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico.

I dati relativi alla sopra elencata unità immobiliare risultano già menzionati nell'atto di pignoramento in modo idoneo e corretto.

° riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dall'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

Esperite le opportune ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia – Conservatoria dei RR.II. [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

** indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

a) [REDACTED]

b) [REDACTED]

c) foglio 222 mappale 554 sub.11, Pistoia via Tomba di Catilina nc 3/ -a [REDACTED] la piena proprietà di 1/2, a formare l'intero, a seguito di atto di compravendita del 27/07/2000 notaio Marco Regni rep.n°133049/19268

trascritto a Pistoia il 22/08/2000 n°4472, [REDACTED]

d) foglio 222 mappale 554 sub.7, Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A :

[REDACTED] a formare l'intero, a seguito di atto di compravendita del 27/07/2000 notaio Marco Regni rep.n°133049/19268 trascritto a Pistoia il 22/08/2000 n°4472, [REDACTED]

e) foglio 184 dal mappale 127 subalterno 14, Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9 :

-a [REDACTED] a formare l'intero, a seguito di atto di compravendita del 15/03/1993 notaio Leonardo Ruta rep.n°51246/5796 trascritto a Pistoia il 03/04/1993 n°1485, [REDACTED]

f) foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1, Lamporecchio via di Montalbano nc 184 :

-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di atto di divisione del 23/09/1997 notaio Marco Regni rep.n°101430/12302 trascritto a Pistoia il 02/10/1997 n°4498 [REDACTED] a seguito di quanto loro pervenuto in comunione per successione al padre [REDACTED]

g) foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2, Lamporecchio via di Montalbano snc:

-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di atto di divisione del 23/09/1997 notaio Marco Regni rep.n°101430/12302 trascritto a Pistoia il 02/10/1997 n°4498 [REDACTED]

h) foglio 7 dal mappale 576, Lamporecchio via di Montalbano nc 184 :

-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di atto di divisione del 23/09/1997 notaio Marco Regni rep.n°101430/12302 trascritto a Pistoia il 02/10/1997 n°4498 [REDACTED]

[REDACTED] (l'unità immobiliare non era stata contemplata nelle già Denuncia di Successione reg. a Pistoia il 16/09/1994 n°93 vol.1101 e successiva Denuncia di Successione integrativa reg. a Pistoia il 19/07/1996 n°89 vol.1118).

i) [REDACTED]

[REDACTED]

l) foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2, Lamporecchio via del Poggio alla Baghera :

-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di atto di compravendita del 24/03/1960 notaio Renzo Chiostrini rep.n°39686/5765 trascritto a Pistoia il 21/04/1960 n°1578 da [REDACTED]

successione al padre

Denuncia di Successione integrativa reg. a Pistoia il 05/11/1988 n°80 vol.1029 e trascritta il 14/11/1988 n°4461 (integrativa alla Denunce di Successione reg. a Pistoia il 30/09/1957 n°37 vol.721) e riunione di usufrutto per decesso [REDACTED]

m) foglio 7 dal mappale 505, Lamporecchio via di Montalbano :

-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di atto di divisione del 23/09/1997 notaio Marco Regni rep.n°101430/12302 trascritto a Pistoia il 02/10/1997 n°4498 [REDACTED]

n) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

t) foglio 8 dal mappale 342, Lamporecchio località Poggio alla Baghera :
-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito atto di compravendita del 03/06/1997 notaio Francesco Regine rep.n°1371/307 trascritto a Pistoia il 11/06/1997 n°2888 da [REDACTED]

u) foglio 8 dal mappale 343, Lamporecchio località Poggio alla Baghera :
-a [REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito atto di compravendita del 03/06/1997 notaio Francesco Regine rep.n°1371/307 trascritto a Pistoia il 11/06/1997 n°2888 [REDACTED]

v) foglio 8 dal mappale 164, Lamporecchio località Poggio alla Baghera :
[REDACTED] la piena proprietà di 1/1, a seguito di successione al padre [REDACTED]

2) Fornire una sommaria descrizione dei beni ;

Comune di Pistoia :

Le unità di cui ai punti a), b), c), d), già oggetto di sopralluogo e rilievo per la pratica di esecuzione immobiliare n°242/2010, vengono ivi riproposte come nella mia precedente perizia in quanto ad oggi, esperito sopralluogo, risultano essere immutate.

a) f

[REDACTED]

b

c) foglio 222 mappale 554 sub.11, via Tomba di Catilina nc 3 : unità abitativa posta ai piani terzo e quarto, adducibile tramite vano scale condominiale avente accesso al piano terra direttamente dalla via Tomba di Catilina. Dal piano ammezzato fra il secondo e terzo piano, la scala risulta divenire ad uso esclusivo dell'abitazione in oggetto. Dal pianerottolo del vano scala posto al piano terzo si annovera un vano camera a destra mentre procedendo a sinistra sono posizionate la rampa prosequente fino al sovrastante piano quarto e la porta di accesso al resto della funzione abitativa principale concernente soggiorno, cucina con annesso piccolo terrazzo, camera e bagno. Al piano quarto vi è un verone da cui si accede ad ampia terrazza (lastrico solare della sottostante cucina).

L'immobile ha una datazione storica remota, presentando comunque note costruttive semplici e comuni, mantenute ed avvalorate nel corso dell'incisivo intervento di ristrutturazione che ha subito negli anni '90.

L'unità immobiliare è completa di finiture concretizzantesi nella pavimentazione, rivestimento e intonacatura dei vari stanze e locali sulle murature verticali, mentre i soffitti si presentano in parte con struttura in legno a vista come il solaio di copertura ed in parte con longarine in ferro e voltine di laterizio; solo nella zona soggiorno/cucina si ravvede solaio costituito da laterizio armato.

Gli infissi esterni, in legno e vetro, sono corredati di persiane in legno; le porte interne sono in legno mentre nel vano scale al pianerottolo ammezzato fra i piani secondo e terzo (laddove inizia la proprietà esclusiva dell'abitazione in oggetto) è stato creato un tamponamento con portoncino ad un'unica anta cieca in legno. L'appartamento è dotato di impianti elettrico, di condizionamento e di riscaldamento a gas autonomo.

d) foglio 222 mappale 554 sub.7, via Tomba di Catilina nc 1/A : unità immobiliare a destinazione di magazzino al quale si addivene direttamente dalla via Tomba di Catilina, facente parte un più ampio fabbricato condominiale costruito in muratura portante di pietra e laterizio di cui è parte anche l'unità abitativa descritta al punto c) sovrastante. Avente configurazione in pianta di unico vano di forma pressoché rettangolare, ha il fronte di accesso diretto dalla Via pubblica; planimetricamente l'unità concerne anche servizio igienico creato con tamponamento in muratura e dotato di vano/finestra senza infisso ove è alloggiata l'unità esterna della pompa di calore, oltre ad un ripostiglio realizzato in cartongesso (setti non a tutta altezza) posto lateralmente all'accesso e ad un

soppalco sulla parete tergale con struttura portante in profilati di ferro. L'immobile, con struttura portante verticale in muratura mista di pietra e mattoni e solaio in travi e travicelli di legno, è dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento/condizionamento tramite pompa di calore. L'unità immobiliare è fondo servente di una fossa tricamerale dell'impianto fognario a servizio dell'intero fabbricato, posta in ingresso.

Il fabbricato, sede degli immobili di cui ai punti c) e d) sopra descritti, è stato oggetto di incisivo intervento di restauro e ristrutturazione dal 1994 al 1996/1997, pertanto sia esternamente che internamente si presenta in buone condizioni manutentive.

e) foglio 184 mappale 227 sub.14, viale padre Giovanni Antonelli nc 9 : unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte un più ampio fabbricato condominiale costruito in muratura portante di pietra e laterizio posto pressoché in prospicienza del torrente Brana. Dislocato su tre piani, di cui uno sottostrada, accede al piano terra direttamente dal viale Padre Giovanni Antonelli ed internamente trovasi collegato ai vari livelli da rampe di scale lineari interne realizzate in legno e mezzane e rivestite nei gradini con cotto (materiale preminente adoperato nei pavimenti e sulle soglie). Al piano terra vi è un unico vano con funzione di negozio; al piano primo trovasi vano/deposito con annesso wc/sovrascala ed al piano primo sottostrada di più ampie dimensioni rispetto ai vani succitati (in angolo fra il suddetto Viale e via Pagliucola) un locale cantina; locali tutti dotati di areazione diretta, ben adeguata ai piani terra e primo, di scarse dimensioni e poca utilità al piano sottostrada. L'unità immobiliare, con struttura portante verticale in muratura mista di pietra e mattoni, al piano sottostrada presenta solaio a botte in mezzane di laterizio, al piano terra in longarine di ferro e voltine in laterizio e al piano primo in latero/cemento intonacato. Unità immobiliare dotata di impianto elettrico e impianto di riscaldamento alimentato a gas metano.

Comune di Lamporecchio :

f) foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1, Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 : unità abitativa posta ai piani terra, I° sottostrada e II° sottostrada, facente parte di un fabbricato unifamiliare di cui oltre alla presente ne sono parte anche altre unità immobiliari ad uso di deposito (punto g) e autorimessa (j) ed il tutto della medesima proprietà, corredato altresì di recede circostante a comune fra le dette unità immobiliari. Contesto che è derivato dall'ampliamento di un più ridotto nucleo originario mediante occupazione di parte di quella che era una corte comune fra le esistenti unità (la presente e quella di cui al punto g) inglobando altresì l'unità immobiliare descritta al punto h). Pertanto i nuovi volumi hanno portato ad uno stato dei luoghi incisivamente diverso, oltretutto con porzione costituente un'unità immobiliare a sé stante. I vari piani dell'unità in oggetto non sono collegati internamente fra loro e restano adducibili solo dall'esterno.

Al piano terra, pressoché complanare alla via Montalbano dalla quale si accede tramite terrazza/lastrico solare, vi è l'ingresso, la cucina con terrazzo e il soggiorno con accesso a veranda, il bagno, la camera e un vano/studio corredate di terrazzo; al piano I° sottostrada trovasi un'autorimessa (che, pertinenza dell'abitazione, comunque costituisce un'unità immobiliare a sé stante), il locale tecnico ed una terrazza/lastrico solare a copertura del sottostante loggiato, oltre alla rampa di scale esterna adiacente il volume/cucina di adduzione dalla corte a tale vano; al piano II° sottostrada

locali deposito/cantina con ripostiglio e loggiato in cui si trova inserito il volume/ripostiglio di cui al punto h) ed una breve rampa di scale per addurre direttamente alla corte del sovrastante piano I° sottostrada.

Esternamente il resede a comune è parzialmente pavimentato a cemento mentre buona parte è destinato a prato incolto e terrazzato. L'immobile, costruito nell'anno 1965 e poi oggetto di successivo ampliamento, è realizzato in struttura di travi e pilastri in cemento armato e tamponamento in laterizio oltre ai setti interrati interamente in cemento armato, con solai in latero/cemento e divisori in muratura; copertura in latero/cemento e manto in tegole di laterizio; finitura esterna ad intonaco civile e rustico e cemento armato/facciavista, presentando sovente porzioni allo stato grezzo.

Internamente : il piano terra, destinato alla funzione abitativa principale, presenta le necessarie finiture in buono stato manutentivo, con intonacatura dei vari stanze e locali sulle murature verticali e sui soffitti; al piano I° sottostrada si rileva intonacatura di porzioni con pavimento in cemento; al piano II° sottostrada le strutture di pareti e soffitti non presentano alcuna finitura -solo talvolta tinteggiatura del cemento armato- con pavimentazione in calcestruzzo o addirittura assente. I terrazzi con pavimentazione in cotto o gres sono corredati di parapetti in muratura o in elementi singoli in cotto murati; la rampa di scale dalla corte al vano/cucina è stata dotata di un parapetto di fortuna realizzato con elementi in ferro di un ponteggio.

Al piano terra, gli infissi esterni in legno e vetro, sono corredati di persiane in legno, compreso la porta d'ingresso, così come in legno sono le porte interne; la veranda è tamponata con parete interamente in alluminio e vetro. Ai piani I° e II° sottostrada, laddove sono in essere, gli infissi esterni sono in ferro e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed il solo piano terra anche di impianto di riscaldamento a gas autonomo, con posizionamento della caldaia nel locale/deposito (al piano I°S) dell'unità immobiliare g).

j) Lamporecchio località Porciano via di Montalbano : unità immobiliare posta al piano I° sottostrada, facente parte del fabbricato unifamiliare di cui sono parte le unità immobiliari di cui ai punti f) e g) nata dall'ampliamento dello stato originario. L'unità in oggetto è costituita da unico locale ad uso autorimessa con accesso dalla corte a comune. La struttura è in cemento armato e la tamponatura in muratura con infissi in ferro e vetro.

g) foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2, Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc : unità immobiliare posta al piano I° sottostrada, facente parte di un fabbricato unifamiliare di cui oltre alla presente ne sono parte anche altre unità immobiliari ad uso di abitazione (punto f) e autorimessa (j) ed il tutto della medesima proprietà, corredato altresì di resede circostante a comune fra le dette unità immobiliari. Il contesto che è derivato dall'ampliamento di un più ridotto nucleo originario ha portato all'occupazione di parte di quella che era una corte comune fra le esistenti unità (la presente e quella di cui al punto f) inglobando altresì l'unità immobiliare descritta al punto h); uno stato dei luoghi incisivamente diverso.

L'unità in oggetto è costituita da due spazi distinti, l'uno destinato a deposito in cui è incluso anche un locale ripostiglio/lavanderia, l'altro -in origine un loggiato poi dotato di infisso a chiusura- quale rimessa dalla quale si adduce dall'esterno tramite la corte succitata; comprende al suo interno anche la centrale termica a

servizio dell'unità abitativa f). L'immobile, costruito nell'anno 1965 e poi oggetto di successivi ampliamenti, presenta note costruttive semplici e comuni.

Realizzato in struttura di travi e pilastri in cemento armato e tamponamento in laterizio oltre ai setti interrati interamente in cemento armato, con solai in latero/cemento e divisori in muratura.

Internamente la porzione/deposito presenta buona intonacatura di pareti e soffitti con pavimentazione in cemento industriale, mentre il locale/rimessa non ha finiture presentandosi allo stato grezzo con pavimentazione in getto di calcestruzzo.

Gli infissi esterni in legno e vetro o alluminio e vetro, con portone di accesso alla rimessa in ferro e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, con posizionamento della caldaia ad uso dell'unità f) nel locale/deposito.

h) foglio 7 dal mappale 576, Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc : unità immobiliare ad uso di ripostiglio posta al piano II° seminterrato, inserita all'interno del loggiato di pertinenza dell'unità immobiliare f); volume realizzato mediante delimitazione con muri in blocchi di calcestruzzo, risultandone quindi il soffitto l'esistente del loggiato. Corredato di infissi in legno e privo di impianti.

i)



k)



l) foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2, Lamporecchio località Poggio alla Baghera via del Poggio alla Baghera nc 44 : unità abitativa terratetto in linea, dislocata ai piani terra e primo, corredata di resede esclusivo circostante parzialmente pavimentato (in prospicienza del fabbricato) e per la parte restante a terreno incolto e giardino con sporadiche piante di olivo, ornamentali e fiori stagionali, nonchè orto ad uso familiare.

I due piani in cui è dislocata l'unità in oggetto sono collegati internamente fra loro mediante vano scale in muratura con rivestimento delle pedate dei gradini in lastre di pietra serena. Al piano terra ritroviamo ingresso, due ripostigli, fono, cucina/pranzo, soggiorno, locale di sgombero con accesso dall'esterno ed in adiacenza a quest'ultimo ed interrata è posta una cisterna per l'acqua in muratura, ad oggi in disuso. Il piano primo concerne ampio disimpegno di distribuzione antistante l'arrivo della scala, altro piccolo disimpegno, bagno e tre

vani utili. La porzione del resede esterno antistante l'abitazione laterale contigua (di altra proprietà) è gravata da servitù di passo a favore di terzi ma attualmente, delimitata da una recinzione stabile con cancelletto pedonale, è in esclusivo uso dell'unità immobiliare di altri citata.

Costruito in epoca remota, la parte originaria dell'immobile presenta note costruttive semplici e comuni proprie delle case coloniche con struttura portante verticale in muratura e pietra, solai in latero/cemento e struttura della copertura in travi/travicelli di legno e mezzane (con copertura in tegole di laterizio); l'ampliamento è stato realizzato in blocchi di calcestruzzo e porzione in pietra con solai in longarine di ferro e tabelloni di laterizio.

Esternamente dotato di finitura ad intonaco rustico tinteggiato, internamente riporta finiture in buono stato manutentivo, con intonacatura dei vari stanze e locali sulle murature verticali e sui soffitti, eccezion fatta per il solaio sovrastante il locale di sgombero al piano terra che si presenta con la struttura a vista in longarine di ferro e tabelloni di laterizio.

Gli infissi esterni (compresa la porta d'ingresso), in legno e vetrocamera, sono corredati di persiane in legno; il portone a doppio battente del locale di sgombero è realizzato in ferro verniciato e vetro e sulla facciata al di sopra di questo trovasi una tenda mobile parasole in stoffa impermeabile su struttura metallica; le porte interne sono in legno tamburato verniciato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento a gas gpl autonomo.
m) foglio 7 dal mappale 505, Lamporecchio località Porciano via di Montalbano : terreno a destinazione agricola posto in contiguo al resede a comune mappale 525, terrazzato, con diverse piante da frutto ma in stato di abbandono.

n)

o)

p)

q)

r)

s)

t) foglio 8 dal mappale 342, Lamporecchio località Poggio alla Baghera : terreno agricolo con accesso da via del Poggio alla Baghera, attraverso altro terreno del proprietario e adiacente l'unità immobiliare l) attualmente destinato a corte e giardino ad uso di quest'ultima ed in parte a bosco misto di rovi in stato di abbandono.

u) foglio 8 dal mappale 343, Lamporecchio località Poggio alla Baghera : terreno agricolo attiguo l'unità immobiliare l), con accesso diretto da via del Poggio alla Baghera, per porzione gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'adiacente mappale 341 e attualmente destinato a rampa pedonale e carrabile ad uso dell'unità l) succitata e della contigua di altra proprietà.

v) foglio 8 dal mappale 164, Lamporecchio località Poggio alla Baghera : terreno agricolo posto in contiguo al resede dell'unità abitativa l), coltivato a orto con piante di olivi, il tutto in discreto stato manutentivo.

3) Provveda a riferire sullo stato di possesso degli immobili con indicazione -se occupati da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di riflesso fissata o lo stato delle cause eventualmente in corso per il rilascio ;

Esperate le utili e necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed a titolo informativo dalla [redacted] all'attualità sulle unità immobiliari in causa, risulta quanto segue :

[redacted]

c) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 11 : adibita ad abitazione di residenza e ad uso esclusivo della [redacted]

(come da disposti del ricorso per separazione consensuale trascritta il 10/09/2009 n°4888).

d) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 7 : adibito a ufficio di rappresentanza [redacted]

[redacted] in forza di contratto di locazione del 12/05/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 12/05/2014 n°745/3T. Il contratto citato avrà scadenza a sei anni dalla stipula quindi el 01/05/2020; il canone di locazione di € 3000,00 annue. Al mancato adempimento degli obblighi previsti nel contratto ne consegue l'automatica risoluzione.

e) Unità immobiliare posta in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal mappale 127 subalterno 14 : adibito a sartoria e negozio da parte di [redacted], concessione l'uso da parte dei [redacted] - secondo

quanto asserito dagli Occupanti- probabilmente in forza di contratto di locazione in data anteriore al 1987. Infatti abbiamo attuato l'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate

di Pistoia che informaticamente parte dall'anno 1987 : da allora fino ad oggi l'ispezione è risultata negativa. Ante 1987 la registrazione dei contratti e atti era meccanizzata e risulta impossibile ogni ricerca poichè tali documenti sono stati inviati alla sede centrale di Roma senza possibile reperimento.

f) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1 : adibita ad abitazione di [REDACTED]

[REDACTED] concessione l'uso da parte della [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T. Il contratto citato avrà la durata di quattro anni dalla stipula quindi dal 01/04/2014 al 31/03/2018 da intendersi rinnovato per altri quattro anni qualora non intervenga disdetta da una delle parti con preavviso di almeno sei mesi per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Canone di locazione di € 6000,00 annue. Il mancato pagamento anche di una sola rata, costituisce il conduttore in mora.

Il contratto di locazione include oltre all'unità in oggetto anche le altre di seguito, lettere g)-h)-i).

E' utile inoltre specificare che le unità immobiliari citate nel contratto di locazione su esposto non corrispondono allo stato dei luoghi che dopo l'ampliamento hanno assunto una conformazione diversa rispetto a quella originaria rappresentata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia.

j) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - senza censimento: adibita a garage/rimessa l'unità, che ha destinazione indipendente ma non ha assegnata identificazione catastale, è inserita nel contesto fabbricato delineato dal mappale 525 (unità f)-g)). Unità immobiliare attualmente non occupata da terzi.

g) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2 : adibita a deposito/rimessa dal [REDACTED]

[REDACTED] concessione l'uso [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T.

(Vedi specifiche alla lettera f)).

h) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576 : adibita a ripostiglio dal signor [REDACTED]

[REDACTED] concessione l'uso da parte della [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T.

(Vedi specifiche alla lettera f)).

i)

[REDACTED]

l) Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Poggio alla Baghera - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2 : adibita

ad abitazione di residenza dei

concessione l'uso da parte del (proprietario esclusivo) in forza di contratto di locazione del 27/09/2007 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 21/11/2007 n°5473. Il contratto citato aveva la durata di quattro anni dalla stipula quindi dal 01/10/2007 al 30/09/2011 con rinnovo tacito per altri quattro anni, in quanto non intervenuta disdetta da una delle parti con preavviso di almeno sei mesi per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Canone di locazione per il 1° anno di € 5400,00, quindi dal 2° anno di € 6000,00 annue.

La porzione della corte -mappale 162- antistante l'unità immobiliare laterale di altra proprietà è gravata da servitù di passo a favore di questa.

m) Terreno agricolo posto in Lamporecchio via di Montalbano - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 505 : attualmente non occupato da terzi.

n)

t) Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 342 : attualmente non occupato da terzi; porzione di esso viene adibito a corte e giardino ed usato - senza titolo- dai signori conduttori dell'unità abitativa l) -catasto fabbricati del comune di Lamporecchio foglio 8 mappali uniti 162-163-227 sub.2.

u) Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 343 : destinato a rampa a favore dell'unità abitativa l) e gravato in porzione da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 341 di proprietà di terzi.

v) Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 164 : attualmente non occupato da terzi.

Sulle unità immobiliare in oggetto non risultano gravanti altri vincoli contrattuali o atti pubblici che ne sanciscono il diritto di uso da parte di terzi.

4) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resterebbero a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :

- . domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- . debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ
- . atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- . convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni popter rem, servitù, uso, abitazione)

Le formalità, i vincoli o oneri, gravanti sui beni sono quelli individuati in appresso e corrispondenti ai titoli già parte del fascicolo della causa Es.Im.n°242/2010 e della presente.

Parti comuni : talune unità immobiliari fanno parte di maggiori fabbricati di proprietà diverse e mancanti di amministratore condominiale. Le parti comuni, come per Legge, si concretizzano nelle facciate esterne, nella copertura, negli impianti comuni.

Nell'abitazione in via Tomba di Catilina,3, è parte comune anche il vano scale condominiale precisando che l'ultima rampa di gradini, che dal pianerottolo fra il secondo e il terzo piano adduce al piano terzo, è esclusiva dell'abitazione in oggetto (come espresso nell'atto di compravendita del 27/07/2000 trascritto a Pistoia il 22/08/2000 n°4472).

Quindi alle varie unità, in caso di opere da realizzare alle parti comuni del Condominio, competeranno le relative spese in proporzione alla relativa incidenza planivolumetrica e di collocazione, considerando comunque che ad oggi non si evincono lavori in corso o da realizzarsi in un prossimo futuro.

Casa coniugale

per separazione consensuale, il cui decreto di omologazione è stato

trascritto a Pistoia il 10/09/2009 n°4888, a seguito modificato con accordi fra le Parti con atto trascritto a Pistoia il 22/10/2009 n°5552, secondo cui -quale ultimo e definitivo accordo- si stabiliva che *"...i coniugi continueranno a vivere separati; la casa coniugale sita in Pistoia via Tomba di Catilina,3 di proprietà di entrambe i coniugi ed assegnata alla [redacted], rimarrà in godimento personale esclusivo della stessa sino a che le figlie [redacted] non abbiano raggiunto la maggiore età e l'autosufficienza economica; le figlie minori rimarranno affidate alla madre con la quale continueranno a vivere nella casa coniugale; [redacted] si impegna a trasferire al più presto la propria residenza formale a tutt'oggi indicata nella casa coniugale..."*.

Pertanto si evince che l'unità immobiliare abitativa, dopo la separazione consensuale dei coniugi comproprietari, è rimasta di abitazione esclusiva della [redacted]. Lei conviventi, secondo i patti, non saranno maggiorenni e con autosufficienza economica. *Precisasi a tal uopo che i coniugi -separati-*

5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ;

Dalle ricerche presso la conservatoria dei RR.II. di Pistoia sono emerse diverse formalità; di seguito riportiamo quelle inerenti i beni in causa. Le formalità comuni fra i debitori verranno menzionate su uno di Essi e richiamate sugli altri.

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]




[REDACTED]



[REDACTED]






6) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01 : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

c) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 11 :

-Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994 intestata a [REDACTED] per restauro conservativo di edificio abitativo composto da 4 alloggi e un magazzino, senza alterazione dei volumi e delle unità immobiliari, concernente opere per lo più di diversa distribuzione degli spazi interni.

-Denuncia inizio attività del 17/01/1996 n°2909 [REDACTED] a variante dell'Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994, per migliore distribuzione e utilizzazione degli spazi disponibili. Unica modifica esterna è rappresentata dal mantenimento di un'apertura tergale esistente al piano 4°.

-Autorizzazione di abitabilità prot.n°5487/1997 del 22/04/1998 rilasciata il 12/05/1998 pratica n°707/1994 [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui all'aut.ed.n°805 del 21/11/1994 e DIA prot.n°2909 del 17/01/1996.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: lo stato dei luoghi si presenta planimetricamente analogo agli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia e successiva variante soprascritte, le misure rilevate divergono in diversi punti (di 5/10 cm) da quelle riportate in quota; le altezze del piano terzo si configurano uniformemente inferiori in media di 15 cm rispetto alla realtà; si presuppone un rialzamento della copertura in sede di ristrutturazione (presupposto dettato dal punto di riferimento fisso della scala che non dà segno di mutazione altimetrica).

d) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 7 : medesimi permessi edilizi di cui alla precedente unità "c) :

-Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994 intestata a [REDACTED]

-Denuncia inizio attività del 17/01/1996 n°2909 intestata [REDACTED] a variante dell'Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994.

-Autorizzazione di abitabilità prot.n°5487/1997 del 22/04/1998 rilasciata il 12/05/1998 pratica n°707/1994 intestata [REDACTED]

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: lo stato dei luoghi si presenta planimetricamente analogo agli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia e successiva variante soprascritte, ma con talune dimensioni non esattamente corrispondenti a quelle riportate in quota (sul lato tergale, in realtà, abbiamo una dimensione di circa 20 cm più ampia), per alcune delle quali si può ipotizzare un errore di rilievo visto che trattasi di strutture remote; emergono inoltre manufatti abusivi quali il ripostiglio con pareti in cartongesso ed il soppalco tergale in struttura di ferro. L'altezza risulta inferiore di 40 cm rispetto alla realtà e presupponiamo che essendo stata installata la fossa biologica tricamerale condominiale all'interno dell'unità in questione, si sia poi

provveduto a ricreare il calpestio in quota della medesima, prova ne può essere l'ampio gradino di accesso dall'esterno.

e) Unità immobiliare posta in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal mappale 127 subaltemo 14 : pratiche relative al complesso immobiliare di cui sono parte diverse unità fra cui quella in oggetto.

-Art.26 legge 47/85 prot.n°17091 del 23/03/1991 pratica n°1176/1991 intestata a [REDACTED] per opere interne concernenti nuove tramezzature e demolizione di esistenti, con talune diverse collocazioni delle porte, consolidamento strutture orizzontali, rivisitazione pendenza della scala e nuova rampa, rifacimento parziale intonaci, rivestimenti e pavimenti e adeguamento impianti elettrico, idrico e termico.

-Autorizzazione edilizia n°339 del 03/05/1991 pratica n°93/1991 intestata a [REDACTED] per parziale sostituzione del manto di copertura, con sostituzione dei travicelli in legno dell'orditura secondaria che risulteranno deteriorati con inserimento di guaina impermeabilizzante.

-Autorizzazione edilizia n°398 del 24/05/1991 pratica n°94/1991 intestata a [REDACTED] per rifacimento degli intonaci esterni.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando l'elaborato grafico allegato all'art.26 P.E.n°1176/1991 -relativo alla realizzazione del wc al piano primo, in luogo della demolita rampa di scale, con lo stato di rilievo si evince che non esiste il previsto divisorio interno al locale; le restanti porzioni non trovano rappresentazione grafica in nessuna pratica edilizia reperita, pertanto lo stato dei luoghi viene confrontato con le planimetrie catastali (di data posteriore alle succitate pratiche edilizie) denotando che sussistono delle difformità - interne- che hanno inciso sulle strutture in maniera non a norma e sismicamente sanabili con opere di adeguamento a seguito della recente L.R.n°65/2014. Catastralmente le planimetrie risultano non conformi allo stato di rilievo.

Comune di Lamporecchio

f)Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subaltemo 1 :

-Licenza edilizia n°34 del 27/07/1965 intestata a [REDACTED] per costruzione.

-Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 intestata a [REDACTED] per difformità alla C.E.n°38/89.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando gli elaborati allegati alla concessione edilizia a sanatoria, si denota che vi sono alcune incongruenze con tutta probabilità legate ad un'errata rappresentazione grafica del vero che corrisponde all'attualità, oltre ad alcune effettive difformità di realizzazione in sede dell'ampliamento che nella sanatoria non sono state contemplate.

Gli abusi effettivamente attuati concernono al piano terra la non realizzazione del previsto wc nel disimpegno, mancata trasformazione della cucina in soggiorno ed una più ampia realizzazione del medesimo volume cucina/locale tecnico; al piano 2° sottostrada realizzazione di tramezzi a delimitazione di ripostiglio e creazione di scala di accesso alla corte al piano sovrastante in difformità dalla prevista. Sono inoltre state realizzate talune nicchie interne.

Le errate rappresentazioni, di cui se ne evince già l'esistenza dalla documentazione fotografica allegata proprio alla sanatoria edilizia, concemono al piano terra la dicitura di terrazzo (che per conformazione già doveva essere classificato loggia) in luogo di veranda; al piano 2° sottostrada la finestra nel locale deposito a sinistra posta laterale al locale ripostiglio e la conformazione dei pilastri del loggiato.

Da chiarimenti verbali ottenuti dall'ufficio urbanistica -nella persona dell'attuale Tecnico- è appurata la possibilità di sostituzione degli elaborati grafici depositati con gli esatti rappresentanti l'attualità, relazionando sugli abusi attuati e sulle divergenze grafiche, pratica univoca con l'unità g). Catastalmente la situazione depositata è ancora quella ante ampliamento trattandosi di scheda di aggiornamento del 14/08/1970 n°1553789.

j) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc – senza censimento:

-Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata a [REDACTED] per ampliamento..

-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando gli elaborati allegati alla licenza edilizia, si denota che l'unità immobiliare è congrua alla sua rappresentazione. Catastalmente non esiste alcuna documentazione in merito.

g) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2 :

-Licenza edilizia n°34 del 27/07/1965 intestata a [REDACTED] per costruzione.

-Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando gli elaborati allegati alla licenza edilizia, si evidenziano talune difformità di realizzazione in sede dell'ampliamento dell'intero contesto, concernenti la chiusura del loggiato mediante posizionamento di infisso, demolizione dei tramezzi delineanti il locale centrale termica e attuazione della funzione di lavanderia all'interno del ripostiglio. Come specificato per l'unità f), è appurata la possibilità di sostituzione degli elaborati grafici depositati con gli esatti rappresentanti l'attualità, nel caso specifico relazionando sugli abusi attuati. Catastalmente la situazione depositata è ancora quella ante ampliamento trattandosi di scheda di aggiornamento del 14/08/1970 n°0465660.

h) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576 :

-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 intestata a [REDACTED] per difformità alla C.E.n°38/89.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando gli elaborati allegati alla concessione edilizia a sanatoria ed alla precedente concessione edilizia, si rileva che lo stato di fatto attuale dell'unità corrisponde alla sua rappresentazione grafica, urbanisticamente e catastalmente (variazione del 03/09/1997).

Sorgerà la necessità di nuove pratica di variazione catastale in relazione al fatto che con l'ampliamento delle unità f) e g), l'unità in questione si trova ad oggi inglobata nell'edificio di esse/mappale 525; come

da normativa in auge, non sarà possibile continuare ad avere l'attuale numero di mappale ma un subaltamo di tutto l'adificato/mappale 525 o qualunque esso sia -univoco per tutte le unità immobiliari interessate : f)-j)-g)-h).

i) Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Madonnino - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 325 :

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 intestata a [REDACTED] per difformità alla C.E.n°38/89, di cui dovrebbe far parte anche la presente unità immobiliare -secondo quanto riportato sull'atto di divisione trascritto a Pistoia il 02/10/1997 n°4498- ma in realtà non è inserita in tale pratica né graficamente né in relazione.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: urbanisticamente il manufatto non esiste, quindi si deve procedere alla sua demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, considerando altresì che vi è la necessità di attuare la rimozione e lo smaltimento di talune porzioni di cemento amianto. Catastalmente risulta conforme all'accampionamento catastale del 17/06/1989 prot.n°33016/B.

k) Unità di deposito adiacente la lettera i) totalmente abusiva, di cui non esistono pratiche urbanistiche, edilizie e catastali.

l) Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Poggio alla Baghera nc 44 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappelli uniti 162-163-227 sub.2 :

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 47/85) n°798 del 05/03/1996 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: confrontando lo stato rilevato con gli elaborati allegati alla concessione edilizia a sanatoria, si denota che vi sono talune difformità, internamente al piano primo la demolizione di tramezzi non portanti ampliando il vano camera interessato oltre alla creazione del parapetto alla porta/finestra della camera tergaie, in entrambe rendendo insufficiente l'illuminazione quindi trasformando tali locali da abitativi ad accessori; esternamente è stata posta in loco una canna fumaria in acciaio di evidenti dimensioni. L'attuale Tecnico dell'ufficio Urbanistica del Comune indica la possibilità di eseguire una pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 140 della Legge regionale n°1/2005 e s.m.i.. Catastalmente la situazione depositata -variazione del 23/12/1987- non è conforme allo stato attuale.

Per le unità immobiliari in oggetto si dovrà quindi procedere a quanto di seguito esplicito.

Comune di Pistoia

a) [REDACTED]

████████████████████

c) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 11 : mancando la doppia conformità delle opere, ai sensi dell'art.139 comma 2 della Legge regionale n°1/2005 e s.m.i., sarà necessario presentare domanda di monetizzazione per opere in parziale difformità, il cui importo deve essere calcolato sull'aumento del valore dell'unità immobiliare; costo di circa € 12.920,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali, di cui :

- € 142,00 per diritti comunali e bolli
- € 9828,00 per monetizzazione
- € 2500,00 per spese tecniche
- € 450,00 per adempimenti catastali

oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

d) Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 7 : in osservanza alla normativa vigente nel comune di Pistoia, in primo luogo sarà necessario attuare la demolizione delle opere interne abusive (soppalco e tramezzature), con perfetta riconduzione del preesistente stato dei luoghi o dello stato legittimo concessionato previa presentazione di relativa pratica edilizia presso il Comune stesso, quindi in secondo luogo dovrà essere presentata ulteriore pratica edilizia di rettifica errori grafici; costo di circa € 5.977,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali, di cui :

- € 252,00 per diritti comunali
- € 775,00 per sanzione
- € 2500,00 per spese tecniche
- € 450,00 per adempimenti catastali

- € 2000,00 per opere di demolizione da parte di Impresa incaricata

oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

e) Unità immobiliare posta in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal mappale 127 subalterno 14 : in base alla recente Legge Regionale n°65/2014 è possibile procedere alla sanatoria edilizia e sismica, tramite opere di adeguamento, ai sensi degli artt.209 e 182 comma 3 della medesima Legge; costo di circa € 8.257,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali, di cui :

- € 227,00 per diritti comunali e pratica sismica
- € 518,00 per sanzione
- € 84,00 per bolli
- € 2500,00 per spese tecniche
- € 450,00 per adempimenti catastali
- € 4500,00 per opere di adeguamento

oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

Comune di Lamporecchio :

f) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1 : sostituzione degli elaborati grafici -con esatti rappresentanti l'effettiva attualità- alla pratica di concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 intestata a ██████████ costo di circa € 6.411,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali, di cui:

- € 91,00 per diritti comunali
- € 2500,00 per sanzione
- € 2000,00 per spese tecniche

- € 1820,00 per adempimenti catastali oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

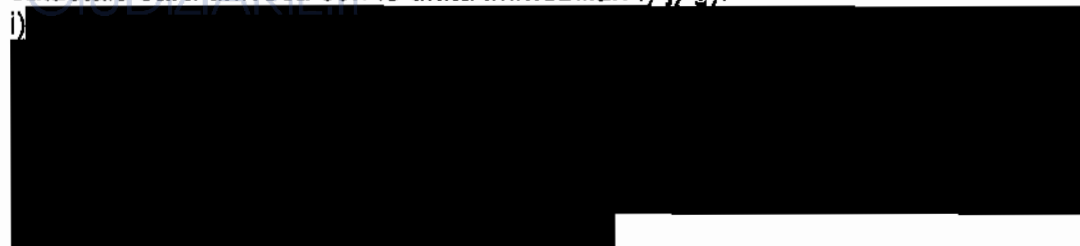
Le pratiche urbanistica e catastale concerneranno anche le unità immobiliari j)-g)-h).

j) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano SNC - senza censimento: non si rende necessario alcun provvedimento di sanatoria edilizia mentre dovrà essere attuata pratica di variazione catastale unitamente a quella per le unità f)-g)-h).

g) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano SNC - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subaltemo 2 : medesime pratiche urbanistica e catastale concernenti anche le unità immobiliari j)-f)-h).

h) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano SNC - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576 : non si rende necessario alcun provvedimento di sanatoria edilizia mentre la pratica catastale sarà univoca con le unità immobiliari f)-j)-g).

i)



l) Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Poggio alla Baghera via del Poggio alla Baghera nc 44 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2 : in osservanza ai disposti dell'art.140 della Legge regionale n°1/2005 e s.m.i., sarà possibile attuare pratica di concessione edilizia a sanatoria; costo di circa € 2.707,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali, di cui :

- € 91,00 per diritti comunali
- € 516,00 per sanzione
- € 1650,00 per spese tecniche
- € 450,00 per adempimenti catastali

oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

7) ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando

- a) il valore di mercato
- b) il prezzo a base d'asta

Gli immobili ad oggi, tenuto conto delle relative peculiarità, risultano avere un valore di mercato ed un prezzo a base d'asta come a seguito riportato. Per quanto attiene il prezzo a base d'asta, la valutazione è stata fatta tenendo conto delle obiettive difficoltà o differenze che si incontrano con l'acquisto tramite asta del tribunale (pagamento a breve,

immobili occupati e mancata certezza di rilascio, possibili altri accordi o patti privati non trascritti e difficilmente controllabili, ecc.).



-Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 11

valore di mercato :

a) € 253.900,00 (euroduecentocinquantatremilanovecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 227.500,00 (euroduecentoventisettemilacinquecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 228.510,00 (euroduecentoventottomilacinquecentodieci/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 204.750,00 (euroduecentoquattromilasettecentocinquanta/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 7

valore di mercato :

a) € 32.800,00 (eurotrentaduemilaottocento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 29.520,00 (euroventinovemilacinquecentoventi/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 29.520,00 (euroventinovemilacinquecentoventi/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 26.568,00 (euroventiseimilacinquecentosessantotto/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal meppale 127 subalterno 14

valore di mercato :

a) € 61.300,00 (eurosessantunomilatrecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 55.170,00 (eurocinquantacinquemilacentosettanta/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 49.500,00 (euroquarantanovemilacinquecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1

valore di mercato :

a) € 283.000,00 (euroduecentottantatremila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 255.000,00 (euroduecentocinquanatacinquemila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 250.000,00 (euroduecentocinquantamila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 230.000,00 (euroduecentotrentamila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc – senza censimento

valore di mercato :

a) € 15.000,00 (euroquindicimila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 13.500,00 (eurotredicimilacinquecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 13.000,00 (eurotredicimilamila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 12.000,00 (eurododicimila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2

valore di mercato :

a) € 66.000,00 (eurosessantaseimila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 59.000,00 (eurocinquantanovemila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 58.000,00 (eurocinquantottomila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 53.000,00 (eurocinquantatremila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano SNC - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576

valore di mercato :

a) € 1.000,00 (euromille/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 900,00 (euronovecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 800,00 (euroottocento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 700,00 (eurosettecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Madonnino - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 325

avendo proceduto alla demolizione del manufatto (e dell'adiacente k)) ne deriva che il valore del terreno corrisponde a € 0,00/00. Quindi la relativa commerciabilità potrà avvenire solo insieme ad altri terreni, costituendo un unico lotto

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Poggio alla Baghera via del Poggio alla Baghera nc 44 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2

valore di mercato :

a) € 189.000,00 (eurocentottantanovemila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 170.000,00 (eurocentosettantamila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 170.000,00 (eurocentosettantamila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 155.000,00 (eurocentocinquantacinquemila/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 505

valore di mercato :

a) € 2.400,00 (euroduemilaquattrocento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 2.100,00 (euroduemilacento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 1.950,00 (euromillenovecentocinquanta/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 1.850,00 (euromilleottocentocinquanta/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio via del Madonnino - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 1

valore di mercato :

a) € 5.109,00 (eurocinquemilacentonove/00)

in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 4.300,00 (euroquattromilatrecento/00)

in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 4.100,00 (euroquattromilacento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 3.900,00 (eurotremitanovecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio via del Madonnino - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 7

valore di mercato :

a) € 360,00 (eurotrecentosessanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 310,00 (eurotrecentodieci/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 290,00 (euroduecentonovanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 280,00 (euroduecentottanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio via del Madonnino - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 14

valore di mercato :

a) € 143.000,00 (eurocentoquarantatremila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 121.000,00 (eurocentoventunomila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 114.000,00 (eurocentoquattordicimila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 109.000,00 (eurocentonovemila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio via del Madonnino - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 236

valore di mercato :

a) € 1.280,00 (euomilleduecentottanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 1.100,00 (euomillecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 1.000,00 (euomille/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 900,00 (euronovecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio via del Madonnino - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 280

valore di mercato :

a) € 9.000,00 (euronovemila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

a') € 7.600,00 (eurosettemilaseicento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 7.200,00 (eurosettemiladuecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;

b') € 6.900,00 (euroseimilanovecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio - catasto terreni del comune di Lamporecchio
in foglio 8 dal mappale 195

valore di mercato :

a) € 41.000,00 (euroquarantunomila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
a') € 34.800,00 (eurotrentaquattromilaottocento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 32.800,00 (eurotrentaduemilaottocento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
b') € 31.300,00 (eurotrentunomilatrecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto
terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 342

valore di mercato :

a) € 11.800,00 (euroundicimilaottocento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
a') € 10.100,00 (eurodiecimilacento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 9.500,00 (euronovemilacinquecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
b') € 9.100,00 (euronoveimilacento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto
terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 343

valore di mercato :

a) € 60,00 (eurosessanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
a') € 50,00 (eurocinquanta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 45,00 (euroquarantacinque/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
b') € 40,00 (euroquaranta/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto
terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 164

valore di mercato :

a) € 4.600,00 (euroquattromilaseicento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
a') € 4.000,00 (euroquattromila/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

b) € 3.700,00 (eurotremitasettecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
b') € 3.500,00 (eurotremitacinquecento/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

8) ad indicare, in caso di pignoramento di quote di bene indiviso :



- a) € 4.320,00 (euroquattromilatrecentoventi/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
a') € 3.888,00 (eurotre milaottocentottantotto/00)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

prezzo a base d'asta :

- b) € 3.888,00 (eurotre milaottocentottantotto/00)
in condizione in cui l'immobile risulti pienamente disponibile alla vendita;
b') € 3.499,20 (eurotre milaquattrocentonovantanove/20)
in condizione in cui l'immobile risulti occupato.

-Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 11 – *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Pistoia via Tomba di Catilina nc 1/A - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 222 dal mappale 554 subalterno 7– *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Pistoia via Padre Giovanni Antonelli nc 9 - catasto fabbricati del comune di Pistoia in foglio 184 dal mappale 127 subalterno 14 – *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano nc 184 - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 1 – *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc – senza censimento – *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano snc - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 525 subalterno 2 – *vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.*

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano SNC - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 576 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Madonnino - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 325 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

-Unità immobiliare posta in Lamporecchio via del Poggio alla Baghera - catasto fabbricati del comune di Lamporecchio in foglio 8 dai mappali uniti 162-163-227 sub.2 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Porciano via di Montalbano - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 7 dal mappale 505 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 342 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 343 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

-Terreno agricolo posto in Lamporecchio località Poggio alla Baghera - catasto terreni del comune di Lamporecchio in foglio 8 dal mappale 184 - vedasi punto 7 che precede in quanto il pignoramento è relativo alla totalità.

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura ;

Il compendio può essere diviso in natura poiché ciascun immobile è indipendente l'uno dall'altro.

I terreni in comproprietà, il cui pignoramento è relativo solo ad ½, possono essere frazionati mentre le unità immobiliari poste in Pistoia (lettere a) e b)) non sono divisibili.

9) ad indicare il regime impositivo della vendita ;

Trattasi di unità immobiliari soggette ad imposta di registro.

10) ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

RIEPILOGO GENERALE.

Atto esecutivo di pignoramento del Tribunale di Pistoia in data 14/02/2013 repertorio 219/2013, trascritto a Pistoia il 27/03/2013 reg.part.1530 e reg.gen.2181 a favore di Banco Popolare Società





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO PER CIASCUNA UNITÀ IMMOBILIARE.

Comune di Pistoia :

a)



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



c) Unità immobiliare abitativa in Pistoia via Tomba di Catilina nc 3;

[Redacted]

Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina

[Redacted]

alvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Pistoia foglio 222 mappale 554 subalterno 11 con classamento attribuito categoria A/4 classe 5^a consistenza 5,5 vani e rendita € 238,60 in ordine alla denuncia di variazione del 22/02/1996 protocollo n°723/c, esattamente intestata [Redacted]

Loro pervenuto per la piena proprietà, per atto di compravendita del 27/07/2000 notaio Marco Regni rep.n° 133049/19268 trascritto a Pistoia il 22/08/2000 n°4472, da [Redacted]

Abitazione di residenza ed uso esclusivo di [Redacted]
(come da disposti del ricorso per separazione consensuale trascritte il 10/09/2009 n°4888).

Conservatoria dei RRII di Pistoia.



Pratiche edilizie - Archivio del comune di Pistoia.
-Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994
-Denuncia inizio attività del 17/01/1996 n°2909 intestata
a variante dell'Autorizzazione edilizie n°805 del 21/11/1994 pratica
n°707/1994.
-Autorizzazione di abitabilità prot.n°5487/1997 del 22/04/1998 rilasciata il
12/05/1998 pratica n°707/1994 intestata

*Pratica di monetizzazione per mancanza di conformità urbanistica, per
un costo di € 12.920,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.*

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 253.900,00
	occupata :	€ 227.500,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 228.510,00
	occupata :	€ 204.750,00

Valori della porzione di ½ oggetto di pignoramento.

Valore di mercato	libera :	€ 101.560,00
	occupata :	€ 91.000,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 91.404,00
	occupata :	€ 81.900,00

d) Unità immobiliare/magazzino in Pistoia via Tomba di Catilina nc
1/A; intestata
Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina a nord/ovest con affaccio sulla via Tomba di Catilina, [redacted] salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Pistoia foglio 222 mappale 554 subalterno 7 con classamento attribuito categoria C/2 classe 6^a consistenza 30 mq e rendita € 134,80 in ordine alla denuncia di variazione del 22/02/1996 protocollo n°723/c, esattamente intestata [redacted]

Loro pervenuto per la piena proprietà, per atto di compravendita del 27/07/2000 notaio Marco Regni rep.n°133049/19268 trascritto a Pistoia il 22/08/2000 n°4472, da [redacted]

Ufficio di rappresentanza ad uso [redacted]

[redacted] per contratto di locazione del 12/05/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 12/05/2014 n°745/3T.

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Pistoia.
-Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994 intestata [REDACTED]
-Denuncia inizio attività del 17/01/1996 n°2909 [REDACTED] variante dell'Autorizzazione edilizia n°805 del 21/11/1994 pratica n°707/1994.
-Autorizzazione di abitabilità prot.n°5487/1997 del 22/04/1998 rilasciata il 12/05/1998 pratica n°707/1994 intestata [REDACTED]

Pratica edilizia di conformità urbanistiche e demolizione opere abusive oltre a pratica edilizia di rettifica errori grafici, per un costo di € 5.977,00 oltre iva e imposte previdenziali/assistenziali.

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 32.800,00
	occupata :	€ 29.520,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 29.520,00
	occupata :	€ 26.568,00

Valori della porzione di ½ oggetto di pignoramento.

Valore di mercato	libera :	€ 13.520,00
	occupata :	€ 11.808,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 11.808,00
	occupata :	€ 10.627,20

e) **Unità immobiliare commerciale in Pistoia viale padre Giovanni Antonelli nc 9;** intestata a [REDACTED]

Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina [REDACTED]

[REDACTED] P.G. Antonelli; via Pagliucola; salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Pistoia foglio 184 mappale 127 subalterno 14 con classamento attribuito categoria C/1 classe 7^a consistenza 24 mq e rendita € 287,56, in ordine alla denuncia di variazione del 13/10/1992 protocollo n°66877/c, esattamente intestata ai [REDACTED]

Negozi/laboratorio ad uso di Terzi, impossibilitati a reperire eventuale contratto di locazione.

Conservatoria dei RRll di Pistoia.

[REDACTED]

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Pistoia.

-Art.26 legge 47/85 prot.n°17091 del 23/03/1991 pratica n°1176/1991 intestata a

-Autorizzazione edilizia n°339 del 03/05/1991 pratica n°93/1991 intestata a

-Autorizzazione edilizia n°398 del 24/05/1991 pratica n°94/1991 intestata a

Pratica di sanatoria edilizia e sismica e opere di adeguamento, per un costo di € 8.257,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 189.000,00
	occupata :	€ 170.000,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 170.000,00
	occupata :	€ 155.000,00

Comune di Lamporecchio :

f) Unità immobiliare abitativa in Lamporecchio località Porciano in via di Montalbano nc 184; intestata a

Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina su tutti i lati con corte a comune (), salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Lamporecchio foglio 7 mappale 525 subalterno 1 con classamento attribuito categoria A/3 classe 3^a consistenza 5,5 vani e rendita € 173,27 in ordine alla scheda del 14/08/1970 n°1553789, esattamente intestata alla

Abitazione di residenza del signor per contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzie delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T.

Il contratto di locazione include oltre all'unità in oggetto anche le altre di seguito, lettere g)-h)-i).

E' utile inoltre specificare che le unità immobiliari citate nel contratto di locazione su esposto non corrispondono allo stato dei luoghi che dopo l'ampliamento hanno assunto una conformazione diversa rispetto a quella originaria rappresentata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia.

Conservatoria dei RRII di Pistoia.

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Lamporecchio.
-Licenza edilizia n°34 del 27/07/1965 intestata [REDACTED]
-Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata a [REDACTED]
-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestate [REDACTED]

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 [REDACTED].

Definizione della C.E. a sanatoria n°151 del 29/01/1999 mediante sostituzione di esatti elaborati grafici in luogo di quelli errati depositati, per un costo di € 6.411,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

Le pratiche urbanistica e catastale concerneranno anche le unità immobiliari j)-g)-h).

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 283.000,00
	occupata :	€ 255.000,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 250.000,00
	occupata :	€ 230.000,00

j) Unità immobiliare/autorimessa in Lamporecchio località

Porciano in via di Montalbano snc; intestata a [REDACTED].

Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina su tutti i lati con corte e comune ([REDACTED]), salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Lamporecchio non censito e senza identificazione catastale -seppur ricadente in foglio 7 nel contesto del mappale 525-mancante di pratica di accampionamento catastale.

Autorimessa attualmente non occupata da terzi.

Conservatoria dei RRII di Pistoia.

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Lamporecchio.

-Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata [REDACTED] per ampliamento.

-Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [REDACTED] per ampliamento.

Non si richiede nessuna pratica edilizia - *unità immobiliare conforme.*

Unica pratica catastale con le unità immobiliari f)-g)-h).

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 15.000,00
	occupata :	€ 13.500,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 13.000,00
	occupata :	€ 12.000,00

g) Unità immobiliare deposito/rimessa in Lamporecchio località

Porciano in via di Montalbano snc; intestata a [REDACTED].

Pignoramento relativo all'intera quota.

confina su tutti i lati con corte a comune ([REDACTED]), salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Lamporecchio foglio 7 mappale 525 subalterno 2 con classamento attribuito categoria C/6 classe 1ª consistenza 87 mq e rendita € 161,75 in ordine alla scheda del 14/08/1970 n°0465660, esattamente intestata alla [REDACTED].

Deposito/rimessa ad uso del signor [REDACTED] per contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T.

Il contratto di locazione include oltre all'unità in oggetto anche le altre, lettere f)-h)-i).

E' utile inoltre specificare che le unità immobiliari citate nel contratto di locazione su esposto non corrispondono allo stato dei luoghi che dopo l'ampliamento hanno assunto una conformazione diversa

rispetto a quella originaria rappresentata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia.

Conservatoria dei RRII di Pistoia.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Lamporecchio.

- Licenza edilizia n°34 del 27/07/1965 intestata a [redacted]
- Licenza edilizia n°99 del 17/01/1975 intestata a [redacted]
- Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985 intestata a [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Medesime pratiche urbanistica e catastale concernenti anche le unità immobiliari f)-j)-h).

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 66.000,00
	occupata :	€ 59.000,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 58.000,00
	occupata :	€ 53.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

h) Unità immobiliare ripostiglio/deposito in Lamporecchio località

Porciano in via di Montalbano snc; intestata a [REDACTED]

Pignoramento relativo all'intera quota.

Confina su tutti i lati con [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Catasto fabbricati di Lamporecchio foglio 7 mappale 576 con classamento attribuito categoria C/2 classe 3^a consistenza 3 mq e rendita € 8,88, esattamente intestata alla [REDACTED]
Variazione del 03/09/1997, aggiornata.

Necessità di nuova pratica di variazione catastale in relazione al fatto che con l'ampliamento delle unità f) e g), l'unità in questione si trova ad oggi inglobata nell'edificio di esse/mappale 525; come da normative in auge, non sarà possibile continuare ad avere l'attuale numero di mappale ma un subtermo di tutto l'edificio/mappale 525 o qualunque esso sia -univoco per tutte le unità immobiliari interassata : f)-j)-g)-h).

Ripostiglio/deposito ad uso del signor [REDACTED] per contratto di locazione del 31/03/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 09/04/2014 n°307/3T.

Il contratto di locazione include oltre all'unità in oggetto anche le altre, lettere f)-g)-i).

E' utile inoltre specificare che le unità immobiliari citate nel contratto di locazione su esposto non corrispondono allo stato dei luoghi che dopo l'ampliamento hanno assunto una conformazione diversa rispetto a quella originaria rappresentata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia.

Conservatoria dei RRll di Pistoia.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Lamporecchio.

- Concessione edilizia n°38 del 30/07/1985
- Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 724/94) n°151 del 29/01/1999 pratica n°116 intestata

Non si richiede nessuna pratica edilizia - *unità immobiliare conforme*. L'unità sarà comunque parte degli elaborati grafici sostitutivi a quelli depositati per la C.E. a sanatoria n°151 del 29/01/1999 pratica n°116, da attuarsi per la regolarizzazione urbanistica delle unità f)-j)-g).

Unica pratica catastale con le unità immobiliari f)-j)-g).

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 1.000,00
	occupata :	€ 900,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 800,00
	occupata :	€ 700,00

i)

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

k)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

1) **Unità immobiliare in Lamporecchio località Poggio alla Baghera in via del Poggio alla Baghera nc 44**; intestata al signor [redacted].
Pignoramento relativo all'intera quota.



Catasto fabbricati di Lamporecchio foglio 8 mappali uniti 162-163-227sub.2 con classamento attribuito categoria A/3 classe 5^a consistenza 7,5 vani e rendita € 325,37 in ordine alla variazione del 23/12/1987, esattamente intestata [redacted] Abitazione di residenza dei signori [redacted] per contratto di locazione del 27/09/2007 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 21/11/2007 n°5473.

La porzione della corte -mappele 162- antistante l'unità immobiliare laterale di altra proprietà è gravata da servitù di passo a favore di questa.

Conservatoria dei RRll di Pistoia.



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pratiche edilizie - Archivio del comune di Lamporecchio.

-Concessione edilizia a sanatoria (ai sensi della legge 47/85) n°798 del 05/03/1996 intestata a [REDACTED].

Pratica edilizia ai sensi dell'articolo 140 della Legge regionale n°1/2005 e s.m.i. per mancanza di conformità urbanistica, per un costo di € 2.707,00 oltre Iva e imposte previdenziali/assistenziali.

Valori dell'unità immobiliare.

Valore di mercato	libera :	€ 189.000,00
	occupata :	€ 170.000,00
Prezzo a base d'asta	libera :	€ 170.000,00
	occupata :	€ 155.000,00

m) Terreno agricolo in Lamporecchio località Porciano in via di Montalbano; intestato a [REDACTED].

Pignoramento relativo all'intera quota.

[REDACTED]

Catasto terreni di Lamporecchio foglio 7 mappale 505 vigneto classe 2^a 1060 mq - RD € 8,21 e RA € 7,12, esattamente intestato alla signora [REDACTED].

Terreno attualmente non occupato da terzi.

Conservatoria dei RRll di Pistoia.

[REDACTED]

[REDACTED]



Destinazione urbanistica

Zona tipo "EA2" (aree agricole della Collina Arborata del Montalbano – Area di rispetto stradale/inedificabile in porzione) – Vincolo idrogeologico.

Valori del terreno.

Valore di mercato	libero :	€ 2.400,00
	occupato :	€ 2.100,00
Prezzo a base d'asta	libero :	€ 1.950,00
	occupato :	€ 1.850,00

n) [REDACTED]



[REDACTED]



o)

[REDACTED]



[REDACTED]

p) [REDACTED]

[REDACTED]

q) [REDACTED]

[REDACTED]

r)

[REDACTED]

s)

[REDACTED]

[REDACTED]

t) Terreno agricolo in Lamporecchio in località Poggio alla Baghera;
intestato al signor [REDACTED].

Pignoramento relativo all'intera quota.

[REDACTED]

Catasto terreni di Lamporecchio foglio 8 mappale 342 uliveto classe 2^a 3295 mq –
RD € 10,21 e RA € 8,51, esattamenta intestato al [REDACTED].

Terreno attualmente non occupato da terzi, anche se porzione di esso viene
usato -senza titolo- dai conduttori dell'unità abitativa I).

Conservatoria dei RRll di Pistoia.

Destinazione urbanistica

Zona tipo porzione "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificato esistente), porzione "EA2" (aree agricole della colline arborata del Montalbano), porzione "EA1" (aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano e in porzione area variamente boscata di collina e di pianura) – Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico.

Valori del terreno.

Valore di mercato	libero :	€ 11.800,00
	occupato :	€ 10.100,00
Prezzo a base d'asta	libero :	€ 9.500,00
	occupato :	€ 9.100,00

u) **Terreno agricolo in Lamporecchio in località Poggio alla Baghera;**
intestato al [REDACTED]

Catasto terreni di Lamporecchio foglio 8 mappale 343, uliveto classe 2^a 115 mq - RD
€ 0,36 e RA € 0,30, esattamente intestato [REDACTED]

Terreno attualmente non occupato da terzi ma adibito a rampa a favore
dell'unità abitativa I) e gravato -in porzione- da servitù di passo pedonale e
carrabile a favore del mappale 341 di proprietà di terzi.

Conservatoria dei RRil di Pistoia.

[REDACTED]

[REDACTED]

Destinazione urbanistica

Zona tipo "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificato esistente).

Valori del terreno.

Valore di mercato	libero :	€	60,00
	occupato :	€	50,00
Prezzo a base d'asta	libero :	€	45,00
	occupato :	€	40,00

v) **Terreno agricolo in Lamporecchio in località Poggio alla Baghera;**
intestato al signor [REDACTED]

Pignoramento relativo all'intera quota.

Catasto terreni di Lamporecchio foglio 8 mappale 164 uliveto vigneto classe 3^a 1670
mq - RD € 2,59 e RA € 2,59, esattamente intestato al [REDACTED]

Terreno attualmente non occupato da terzi.

Conservatoria dei RR/II di Pistoia.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione urbanistica

Zona tipo porzione "B0" (aree edificabili di valore ambientale di pertinenza dell'edificio esistente), porzione "EA2" (aree agricole della collina arborata del Montalbano), porzione "EA1" (aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano e in porzione area variamente boscata di collina e di pianura) - Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico.

Valori del terreno.

Valore di mercato	libero :	€ 4.800,00
	occupato :	€ 4.000,00
Prezzo a base d'asta	libero :	€ 3.700,00
	occupato :	€ 3.500,00

PROPOSTA DI DIVISIONE IN LOTTI PER LA VENDITA

Ci pregiamo di consigliare l'accorpamento di taluni immobili al fine di facilitarne la vendita.

LOTTO 1-	Unità immobiliare a)	Pistoia foglio 223 mappale 40 sub.9 piazza San Lorenzo,2
LOTTO 2-	Unità immobiliare b)	Pistoia foglio 205 mappale 345 sub.14 via del Ceppo,14
LOTTO 3-	Unità immobiliare c)	Pistoia foglio 222 mappale 554 sub.11 via Tomba di Catilina,3
LOTTO 4-	Unità immobiliare d)	Pistoia foglio 222 mappale 554 sub. 7 via Tomba di Catilina,1/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5-	Unità immobiliare e)	Pistoia foglio 184 mappale 127 sub.14 viale padre Giovanni Antonelli,9
LOTTO 6-	Unità immobiliare f) Unità immobiliare j) Unità immobiliare g) Unità immobiliare h) Terreno m)	Lamporecchio foglio 7 località Porciano via di Montalbano mappale 525 sub.1 senza identificazione catastale mappale 525 sub.2 mappale 576 mappale 505
LOTTO 7-	Unità immobiliare l) Terreno t) Terreno u) Terreno v)	Lamporecchio foglio 8 località Poggio alla Baghera via del Poggio ella Baghera mappale 227 sub.2/162/163 mappale 342 mappale 343 mappale 164
LOTTO 8-	Terreno s)	Lamporecchio foglio 8 mappale 195
LOTTO 9-	Terreno n) Terreno o) Terreno q) Terreno r)	Lamporecchio foglio 8 mappale 1 mappale 7 mappale 236 mappale 260
LOTTO 10-	Terreno i) Terreno p)	Lamporecchio foglio 8 mappale 325 mappale 14

considerando che il mappale 325 ha un valore in negativo da decurtare all'ingente valore del mappale 14.

=====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati :

- A) Documentazione catastale : visure, estratti di mappa, planimetrie, - certificato di destinazione urbanistica.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Visure ipocatastali e atti di provenienza.
- D) Documentazione reperita presso archivio dell'ufficio urbanistica dei Comuni di Pistoia e di Lamporecchio.
- E) Estratti di Piano Urbanistico e elaborati grafici di rilievo.
- F) Contratti di affitto/locazione immobili.
- G) Comunicazione scritta dell'incarico ricevuto inviata a debitori, comproprietari e creditori.

Pistoia, lì Novembre 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede
geom. Marco Tamburini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 73