
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2018 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***



contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra	6
Bene N° 3 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino	7
Bene N° 5 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga ..	7
Bene N° 6 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana.....	7
Bene N° 7 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16

Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Patti	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	27

Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Lotto 5	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarietà.....	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	35
Lotto 6	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarietà.....	36
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	41
Lotto 7	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarietà.....	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato di occupazione	43

Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	46
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	49
Lotto 3	51
Lotto 4	52
Lotto 5	52
Lotto 6	53
Lotto 7	54
Riepilogo bando d'asta	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	57
Lotto 4	58
Lotto 5	58
Lotto 6	58
Lotto 7	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2018 del R.G.E.	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 26.300,00	61
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 16.600,00	61
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	61
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 26.900,00	62
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 15.400,00	62



INCARICO

All'udienza del 07/01/2019, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra
- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino
- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga
- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana
- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FONDA DI SANT'AGOSTINO N. 13, SCALA INTERNA, PIANO SEMINTERRATO, TERRA E SOFFITTA

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione, libero su 4 lati, elevato su un piano fuori terra oltre soffitta e seminterrato. Composto al piano terra da ingresso-disimpegno, pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere e bagno, oltre terrazzo sul fronte strada, al piano seminterrato da due vani cantina, disimpegno, centrale termica, ripostiglio, oltre ampia autorimessa, al piano soffitta da tre vani semi-praticabili, quest'ultimo allo stato grezzo e raggiungibile da scaletta interna in legno. Il tutto corredato da resede esclusivo su ogni lato, dislocato in parte a livello del piano seminterrato ad uso parcheggio ed ingresso autorimessa ed in parte a livello del piano terra ad uso orto giardino. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FONDA DI SANT'AGOSTINO N. 15, PIANO TERRA

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato, più precisamente appartamento per civile al piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, corredato da vano rimessa avente accesso esterno e resede esclusivo su due lati, in particolare sul fronte con affaccio sulla via pubblica adibito a giardino sopraelevato rispetto al piano strada, sul fronte

laterale adibito a parcheggio con pavimentazione bituminosa e collegato tramite rampa carrabile alla via pubblica. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.

BENE N° 3 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - ALL'INTERNO DI VIA FONDA DI SANT'AGOSTINO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 1.950,00. Accessibile dalla pubblica via Fonda di Sant'Agostino tramite rampa asfaltata (ricadente sul mappale 95 sub 7 unito al mappale 164 del foglio di mappa 207).

Si precisa che al momento del sopralluogo una piccola porzione del terreno in oggetto adiacente il fabbricato mappale 94 sub 7 unito al mappale 164 (bene di cui al lotto 2) è utilizzato come orto pertinente detto fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SANT'AGOSTINO

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di natura pianeggiante, avente una superficie catastale di mq. 2.460,00. Attualmente incolto ed accessibile da redola a comune.

BENE N° 5 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE IL CHIODO ALL'INTERNO DI VIA CROCE E ACQUALUNGA

Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura piana, avente superficie catastale di mq. 4.940,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno tramite stradello corrente il margine sud fino a raggiungere la via Croce e Acqualunga.

BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ NESPOLO VIA TOSCANA

Trattasi di quota di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno attualmente destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 4.330,00. Accessibile direttamente dalla pubblica via Toscana.

BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ TORBECCHIA VIA SCIABOLINO

Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura pressochè piana, avente superficie catastale di mq. 3.795,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno direttamente dalla pubblica via di Sciabolino (strada comunale di Torbecchia).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Fonda di Sant'Agostino, residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	93,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,05 m	terra
cantine-rimessa	112,00 mq	120,00 mq	0,40	48,00 mq	2,50 m	seminterrato
locali soffitta	96,00 mq	106,00 mq	0,20	21,20 mq	0,00 m	soffitta
terrazzo	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	terra
resede	400,00 mq	400,00 mq	0,04	16,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				206,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il piano soffitta risulta costituito da 2 porzioni aventi diversa tipologia di copertura, la prima presenta altezza massima in colmo di ml. 2,20 e minima in gronda di ml. 0,40, l'altra porzione presenta altezza massima in colmo di ml. 2,30 ed altezza minima in gronda di ml. 0,70.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo foglio di mappa 207 mappale 363 sub 1 deriva da variazione del 09/11/2015 quale inserimento in visura dei dati di superficie;

- in precedenza con variazione del 04/12/2014 prot. PT0077705 per variazione toponomastica (via Fonda di Sant'Agostino);
- in precedenza con variazione del 10/11/2014 prot. PT0063931 per codifica piano incoerente risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza con variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale identificativo foglio di mappa 207 mappale 363 sub 2 deriva da variazione del 09/11/2015 quale inserimento in visura dei dati di superficie;

- in precedenza con variazione del 04/12/2014 prot. PT0077706 per variazione toponomastica (via Fonda di Sant'Agostino);
- in precedenza con variazione del 10/11/2014 prot. PT0063933 per codifica piano incoerente risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza con variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale identificativo foglio di mappa 207 mappale 363 sub 3 deriva da variazione del 09/11/2015 quale inserimento in visura dei dati di superficie;

- in precedenza con variazione del 04/12/2014 prot. PT0077707 per variazione toponomastica (via Fonda di Sant'Agostino);
- in precedenza con variazione del 10/11/2014 prot. PT0063934 per codifica piano incoerente risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza con variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario risulta variato in via Fonda di Città;
- in precedenza derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



DATI CATASTALI

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

	207	363	1		C6	6	16	20 mq	104,12 €	seminterrato	
	207	363	2		C6	3	44	52 mq	179,52 €	seminterrato	
	207	363	3		A3	3	7	170 mq	379,6 €	seminterrato , terra e primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento, in quanto la rappresentazione grafica non risulta conforme allo stato dei luoghi, in particolare si riscontrano variazioni ai divisori interni, alle aperture ed alle destinazioni d'uso. Per la regolarizzazione delle stesse occorre la presentazione di nuove planimetrie per le unità immobiliari, il tutto per una spesa di circa € 2.000,00 comprensiva di onorari, diritti catastali e oneri fiscali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

L'unità immobiliare risulta abitata da terzi in locazione. Con contratto di locazione abitativa agevolata del 18/04/2016 registrato a Pistoia il 19/04/2016 al n. 001818 serie 3T.
Conduttore: **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in condizioni di conservazione e manutenzione appena sufficienti. Porzioni del piano seminterrato e della soffitta risultano allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura ordinaria ed impalcata in latero-cemento, la copertura, costituita da una porzione a capanna ed una a falda unica, è realizzata con travetti prefabbricati di tipo varese e tavelloni in laterizio. Il piano seminterrato adibito a cantina e rimessa presenta pavimentazione in battuto di cemento con pareti e soffitti allo stato grezzo. La scala esterna di accesso al piano terra è rivestita, i pavimenti interni sono in monocottura, nel bagno pavimento e rivestimento in ceramica. La soffitta risulta allo stato grezzo, accessibile da scaletta in legno. La finitura delle facciate esterne è intonaco con pitture al quarzo. Gli infissi al piano terra sono in legno, mentre quelli della cantina sono in metallo. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, termico ed idricosanitario oltre due split per la climitizzazione, il riscaldamento avviene mediante caldaia murale a gas metano posta al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/04/2016
- Scadenza contratto: 31/05/2021
- Scadenza disdetta: 31/12/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'immobile risulta concesso in locazione al sig. **** Omissis ****, con contratto stipulato in data 18/04/2016 e registrato a Pistoia il 19/04/2016 al n. 001818 serie 3T.

Il contratto è opponibile alla procedura avendo data certa precedente al pignoramento.

Il canone pari ad €/mq x mese € 3,33 (canone mensile € 500,00 : superficie netta ragguagliata mq. 150,00) appare di poco inferiore con i valori di mercato (Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2018 Comune di Pistoia zona suburbana Sant'Agostino in normale stato conservativo riporta un valore locativo minimo per mq. di superficie netta pari ad € 5,00, che diminuito del 25,00 % in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile comporta un valore minimo di €/mq 3,75.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1959 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	18/12/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/01/1960	1374	126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2003 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	10/05/2003				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	12/12/2003			13117	8365
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	07/11/2003			89	1233
Dal 16/02/2010	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione testamentaria	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/04/2011	3302	2143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	14/02/2011	174	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Si allegano note di trascrizione della successione di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 e di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010.

Risultano inoltre:

- trascrizione del 06/04/2012 rp 1985 rg 2682 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 a favore di **** Omissis ****;
- trascrizione del 06/04/2012 rp 1986 rg 2683 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010 a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 06/04/2012
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 05/04/2012
N° repertorio: 31928
N° raccolta: 13316
Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata e di proprietà di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/04/2017
Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 236.123,97
Spese: € 19.152,23
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio recente (posteriormente al 1953).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pistoia in data 30/04/1966 repertoriata come Affare n. 11325 e protocollo n. 480 (progetto di un fabbricato di abitazione con sottostanti cantine da erigersi in Pistoia - Popolo di San Agostino, via Fonda e di proprietà del sig. **** Omissis ****).

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza edilizia n. 480/1966 esiste corrispondenza, ad esclusione di alcune modifiche ai divisori interni, alle aperture esterne ed alle altezze esterne. Per la loro regolarizzazione si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per la quale si prevede una spesa complessiva di circa € 5.000,00 comprensiva di onorari, sanzione ed oneri fiscali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Fonda di Sant'Agostino, residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	94,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,00 m	terra
rimessa	30,00 mq	33,00 mq	0,30	9,90 mq	3,00 m	terra
resede	154,00 mq	154,00 mq	0,04	6,16 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo foglio di mappa 207 mappale 95 sub 7 unito al mappale 164 cat. A/4 classe 6 vani 6,5 rendita € 328,98, deriva da variazione del 09/11/2015 quale inserimento in visura dei dati di superficie;

- in precedenza con variazione del 04/12/2014 prot. PT0077698 per variazione toponomastica (via Fonda di Sant'Agostino n. 15);
- in precedenza con variazione del 26/10/2000 prot. 00123115 per rettifica al classamento proposto (variato in via Fonda di Città n. 15);
- in precedenza con variazione del 26/10/2000 prot. 00123115 ampliamento (variato in via Fonda-s.agostino- n. 15, particella 95 sub 6 graffato con particella 164);
- in precedenza con variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario risulta variato in via Fonda di Città n. c.m.;
- in precedenza derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	95	7		A4	6	6,5	119 mq	328,98 €	terra	164

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

L'unità immobiliare risulta abitata da terzi in locazione. Con contratto di locazione abitativa agevolata del 02/04/2016 registrato a Pistoia il 07/04/2016 al n. 1663 serie 3T.

Conduttore: **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in carenti condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenti problemi di umidità ed infiltrazioni a livello delle pareti perimetrali e sia dalla copertura.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che la rampa di accesso dalla pubblica via è utilizzata anche per accedere al terreno uso vivaio posto sul retro dell'immobile in oggetto (terreno rappresentato nel foglio di mappa 207 mappale 94 - di cui al lotto 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta struttura portante in muratura ordinaria ed impalcati in latero-cemento, la copertura con tipologia a padiglione è realizzata con travetti prefabbricati di tipo varese e tavelloni in laterizio.

Esternamente rifinito con intonaco e verniciatura al quarzo in pessime condizioni. Infissi esterni in legno con persiane in pessimo stato di manutenzione. Le rifiniture interne sono vetuste e di tipo economico con necessità di opere di manutenzione e conservazione, pavimenti parte in monocottura parte in graniglia, impianto idrico ed elettrico vetusti, mentre non è presente impianto di riscaldamento. Il vano rimessa realizzato in blocchi di cemento appare privo di rifiniture interne.

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2016
- Scadenza contratto: 01/04/2021
- Scadenza disdetta: 01/10/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 370,00



L'unità immobiliare risulta abitata da terzi in locazione. Con contratto di locazione abitativa agevolata del 02/04/2016 registrato a Pistoia il 07/04/2016 al n. 1663 serie 3T.

Conduttore: **** Omissis ****.

Il contratto è opponibile alla procedura avendo data certa precedente al pignoramento.

Il canone pari ad €/mq x mese € 3,52 (canone mensile € 370,00 : superficie netta ragguagliata mq. 105,00) appare in linea con i valori minimi di mercato (Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2018 Comune di Pistoia zona suburbana Sant'Agostino in normale stato conservativo riporta un valore locativo minimo per mq. di superficie netta pari ad € 5,00, che diminuito del 30,00 % in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile comporta un valore minimo di €/mq 3,50.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1959 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	18/12/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/01/1960	1374	126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2003 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/12/2003	13117	8365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/11/2003	89	1233
Dal 16/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	22/04/2011	3302	2143
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	14/02/2011	174	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano note di trascrizione della successione di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 e di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010.

Risultano inoltre:

- trascrizione del 06/04/2012 rp 1985 rg 2682 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 a favore di **** Omissis ****;
- trascrizione del 06/04/2012 rp 1986 rg 2683 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010 a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pistoia il 06/04/2012
 Reg. gen. 2681 - Reg. part. 398
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
 Data: 05/04/2012
 N° repertorio: 31928
 N° raccolta: 13316

Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata e di proprietà di ****
Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2017

Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.123,97

Spese: € 19.152,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio storico esistente al 1953 - con classificazione tipologica C (villa o casa padronale) con grado di trasformazione 4 (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato a seguito di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pistoia in data 11/04/1960 repertoriata come Affare n. 11095 e n. ordine n. 488 (relativamente all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione e variazioni interne) e successiva Licenza Edilizia rilasciata in data 18/04/1963 repertoriata come Affare n. 11212 e n. d'ordine n. 918 (per la costruzione di rimessa agricola).



Tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle licenze edilizie n. 488/1960 e n. 918/1963 esiste sostanziale corrispondenza. Con la precisazione che l'elaborato grafico relativo all'appartamento è privo di misure e presenta un piccolissimo manufatto sul retro, probabilmente una latrina, attualmente non presente. Mentre l'elaborato grafico relativo alla rimessa evidenzia alcune lievi variazioni riguardanti le aperture.

Per la regolarizzazione di sopraccitate variazione si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per la quale si prevede una spesa complessiva di circa € 3.000,00 comprensiva di onorari, sanzione ed oneri fiscali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1950,00 mq	1950,00 mq	1,00	1950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1950,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella censita al Catasto Terreni di Pistoia nel foglio di mappa 207 mappale 94 di mq. 1.950,00 è derivata dalla tabella di variazione del 22/04/1975 in atti dal 31/12/1975 n. 11075), così censita dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
207	94				Vivaio	2	1950 mq	142,14 €	71,5 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



PATTI

Il terreno risulta utilizzato come vivaio ed appare in normali condizioni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il terreno è utilizzato come vivaio. Non si è rilevata l'esistenza di contratto di locazione. Una piccola porzione è utilizzata come orto dal conduttore del limitrofo fabbricato (lotto 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1959 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	18/12/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/01/1960	1374	126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2003 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/12/2003	13117	8365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Pistoia	07/11/2003	89	1233
Dal 16/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/04/2011	3302	2143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	14/02/2011	174	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano note di trascrizione della successione di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 e di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010.

Risultano inoltre:

- trascrizione del 06/04/2012 rp 1985 rg 2682 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 a favore di **** Omissis ****;
- trascrizione del 06/04/2012 rp 1986 rg 2683 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010 a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 06/04/2012
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 05/04/2012

N° repertorio: 31928

N° raccolta: 13316

Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata e di proprietà di **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2017

Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.123,97

Spese: € 19.152,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

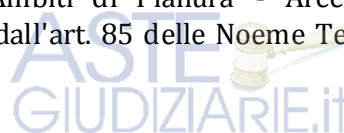
Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Noeme Tecniche di Attuazione).



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** redola a comune, salvo se altri e/o diversi confini.

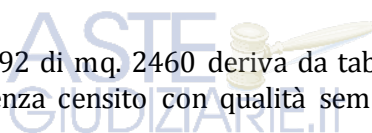
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2460,00 mq	2460,00 mq	1,00	2460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2460,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificazione catastale foglio di mappa 207 mappale 92 di mq. 2460 deriva da tabella di variazione del 22/04/1975 in atti dal 31/12/1975, in precedenza censito con qualità seminativo arborato sin dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
207	92				vivaio	2	2460 mq	179,32 €	90,2 €	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e quella esistente, in quanto attualmente il terreno risulta incolto.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Il terreno risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

Si precisa che nell'atto di compravendita Notaio Renzo Chiostrini del 21/03/1973 rep. 177.632 è riportato che il terreno è ubicato in località Sant'Agostino via Ponte Nuovo e Croce ed è confinato da redola a comune che da accesso al terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è incolto. Non si è rilevata l'esistenza di contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/04/1973 al	**** Omissis ****	Compravendita

09/05/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	21/03/1973	177632	14568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/04/1973	5376	4278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	06/04/1973	2370			
Dal 10/05/2003 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/12/2003	13117	8365
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	07/11/2003	89	1233		
Dal 16/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/04/2011	3302	2143
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	14/02/2011	174	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano note di trascrizione della successione di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 e di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010.

Risultano inoltre:

- trascrizione del 06/04/2012 rp 1985 rg 2682 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 10/05/2003 a favore di **** Omissis ****;
- trascrizione del 06/04/2012 rp 1986 rg 2683 quale accettazione tacita di eredità - atto notaio Lorenzo Zogheri del 05/04/2012 rep. 31.928 / 13.316 a seguito di successione testamentaria di **** Omissis **** apertasi in data 16/02/2010 a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 06/04/2012
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 05/04/2012
N° repertorio: 31928
N° raccolta: 13316
Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata e di proprietà di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/04/2017
Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 236.123,97
Spese: € 19.152,23
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/03/2017
N° repertorio: 328
Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Noeme Tecniche di Attuazione).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** salvo altri e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	4940,00 mq	4940,00 mq	1,00	4940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4940,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.

L'attuale identificativo catastale del terreno in oggetto foglio di mappa 242 mappale 641 di mq. 4.940,00 deriva dal frazionamento del 11/05/2009 prot. PT0075260 dal precedente mappale 607 di mq. 21.600,00.

In precedenza il mappale 607 è derivato dal frazionamento del 26/05/2008 prot. PT0092814 dal precedente mappale 190 di mq. 23.380,00.

Il mappale 190 di mq. 16.300,00 è stato a sua volta variato da tabella di variazione del 20/01/1975, così come risultante dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
242	641				vivaio	1	4940 mq	440,1 €	204,1 €	

Corrispondenza catastale



Esiste corrispondenza tra la qualità di cultura indicata in Catasto e quella esistente, con la precisazione che attualmente il terreno non è in coltivazione.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Il terreno non è in coltivazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno non risulta in coltivazione. Non si è rilevata l'esistenza di contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	15/02/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/03/1979	1276	901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/03/1979	698	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

L'atto di provenienza (Notaio Francesco Caponnetto del 15/02/1979) non risulta depositato, pertanto viene inserita la relativa nota di trascrizione del 14/03/1979 in allegato alla presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2011
Reg. gen. 5847 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 13/07/2011
N° repertorio: 30847
N° raccolta: 12654
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/11/2015
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 1392
Quota: 1/2
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.306,56
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/10/2015
N° repertorio: 1239
Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/01/2016
Reg. gen. 585 - Reg. part. 77
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.700,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 28/08/2015

N° repertorio: 1072

Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/03/2016

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 329

Quota: 1/2

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 377.010,67

Spese: € 17.334,17

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 30/11/2015

N° repertorio: 1419

Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2017

Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.123,97

Spese: € 19.152,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: Si precisa che la formalità in oggetto è stata iscritta sull'intera proprietà del bene censito al CT del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 242 mappale 641, quando in realtà l'esecutata **** Omissis **** è proprietaria della quota di 1/2. L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota di 1/2 del bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.

Risulta tuttora compresa nella sua validità ventennale la Trascrizione riguardante atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del Comune di Pistoia, relativo al terreno in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis **** come di seguito specificato:

- Trascrizione del 30/06/2004 reg. gen. 6531 reg. part. 4134 quale scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lorenzo Zogheri in data 14/06/2004 rep. 14633, con la quale il sig. **** Omissis **** per sè ed i suoi aventi causa si è impegnato fra l'altro a:

- 1) effettuare gli interventi previsti dal programma di miglioramento in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di un edificio finalizzato alla conduzione del fondo agricolo da eseguirsi in Pistoia località Torbecchia via Sciabolino, recuperando gli spazi inutilizzati;
- 2) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma per le costruzioni evidenziate in rosso nella planimetria allegata all'atto in oggetto;
- 3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per il periodo di durata dell'atto;
- 4) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse evidenziate in giallo nella planimetria allegata all'atto, escludendo da tale obbligo i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine o a seguito di espropri per pubblica utilità e quelli di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda, oppure che siano compensati da acquisti di terreni equivalenti, previo ottenimento in ogni caso dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale. La parte concessionaria ha dato assicurazione di non aver contratto, precedentemente all'atto in oggetto, obbligo od oneri incompatibili con gli impegni di cui all'atto stesso;
- 5) realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili ai fini agricoli. La durata dell'atto unilaterale d'obbligo in oggetto è di 20 anni a partire dalla data della sua sottoscrizione; l'atto manterrà la sua efficacia anche a seguito di eventuale modifica degli strumenti urbanistici. Il medesimo **** Omissis **** si è impegnato ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche dagli acquirenti, gli obblighi di cui all'atto d'obbligo in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole specializzate di pianura (normate dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.



CONFINI

Via Toscana, proprietà **** Omissis **** Fosso del Bollacchione, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vivaio	4330,00 mq	4330,00 mq	1,00	4330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4330,00 mq		

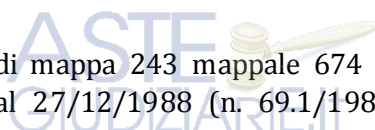
CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.

L'attuale identificativo catastale del terreno in oggetto foglio di mappa 243 mappale 674 di mq. 4.330,00 deriva dal frazionamento del 13/04/1987 in atti dal 27/12/1988 (n. 69.1/1987) dal precedente mappale 256 di mq. 17.300,00.

Il mappale 256 di mq. 17.300,00 è stato a sua volta variato da tabella di variazione del 20/01/1975, così come risultante dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.



DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
243	674				vivaio	1	4330 mq	381,73 €	178,9 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e quella esistente.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Il terreno risulta destinato ed utilizzato come vivaio. Risulta concesso in locazione, unitamente alla quota intestata al sig. **** Omissis **** ed altri terreni, alla società **** Omissis ****, con contratto di affitto agrario del 01/09/2015 registrato a Como il 10/09/2015 al n. 6044 serie 3T.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/09/2015
- Scadenza contratto: 10/11/2030
- Scadenza disdetta: 10/11/2029



Si precisa che l'importo annuale del canone è pari ad € 24.000,00.

La locazione comprende altri beni non oggetto di esecuzione, il tutto per una superficie complessiva di terreni pari a mq. 11.807,00, ed alcuni fabbricati rurali (capannone, ufficio e serra).

Il Contratto di affitto agrario è stato stipulato con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45 legge 203 del 03/05/1982, quali sindacato provinciale di Pistoia dei proprietari e sezione affittuari di Confagricoltura di Como Lecco.

In merito al rapporto di affittanza agraria in essere per il lotto oggetto di perizia si riportano le

valutazioni inerenti il giusto prezzo di locazione, considerato che da ricerche di mercato e da informazioni ricavate presso la Coldiretti locale il canone annuo per tale tipologia di terreno è quantificabile in circa € / mq. 0,40:

Valore locativo annuale quota 1/2 mappale 674 : superficie mq. 4.330,00 x € 0,40 x 1/2 = € 866,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	13/05/1987	20988	15825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	15/05/1987	3155	2227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza Notaio Raffaele Marchitelli del 13/05/1987 rep. 20988 non è stato depositato, pertanto si provvede ad allegare la relativa nota di trascrizione del 15/05/1987 reg. part. 2227.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2011
Reg. gen. 5847 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 13/07/2011
N° repertorio: 30847
N° raccolta: 12654
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis ****.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2015
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 1392
Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.306,56
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/10/2015
N° repertorio: 1239

Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/01/2016
Reg. gen. 585 - Reg. part. 77
Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.700,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 28/08/2015
N° repertorio: 1072

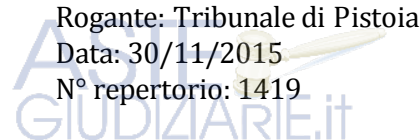
Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/03/2016
Reg. gen. 2037 - Reg. part. 329
Quota: 1/2

Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 377.010,67
Spese: € 17.334,17
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 30/11/2015
N° repertorio: 1419



Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2017

Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.123,97

Spese: € 19.152,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: Si precisa che la formalità in oggetto è stata iscritta sull'intera proprietà del bene censito al CT del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 243 mappale 674, quando in realtà l'esecutata **** Omissis **** è proprietaria della quota di 1/2. L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.



Risulta tuttora compresa nella sua validità ventennale la Trascrizione riguardante atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del Comune di Pistoia, relativo al terreno in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis **** come di seguito specificato:

- Trascrizione del 30/06/2004 reg. gen. 6531 reg. part. 4134 quale scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lorenzo Zogheri in data 14/06/2004 rep. 14633, con la quale il sig. **** Omissis **** per sé ed i suoi aventi causa si è impegnato fra l'altro a:

1) effettuare gli interventi previsti dal programma di miglioramento in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di un edificio finalizzato alla conduzione del fondo agricolo da eseguirsi in Pistoia località Torbecchia via Sciabolino, recuperando gli spazi inutilizzati;

2) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma per le costruzioni evidenziate in rosso nella planimetria allegata all'atto in oggetto;

3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per il periodo di durata dell'atto;

4) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse evidenziate in giallo nella planimetria allegata all'atto, escludendo da tale obbligo i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine o a seguito di espropri per pubblica utilità e quelli di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda, oppure che siano compensati da acquisti di terreni equivalenti, previo ottenimento in ogni caso dell'autorizzazione da parte

dell'amministrazione comunale. La parte concessionaria ha dato assicurazione di non aver contratto, precedentemente all'atto in oggetto, obbligo od oneri incompatibili con gli impegni di cui all'atto stesso;

5) realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili ai fini agricoli. La durata dell'atto unilaterale d'obbligo in oggetto è di 20 anni a partire dalla data della sua sottoscrizione; l'atto manterrà la sua efficacia anche a seguito di eventuale modifica degli strumenti urbanistici. Il medesimo **** Omissis **** si è impegnato ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche dagli acquirenti, gli obblighi di cui all'atto d'obbligo in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole specializzate di pianura (normate dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.

CONFINI

Via di Sciabolino, proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	3795,00 mq	3795,00 mq	1,00	3795,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3795,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3795,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il comproprietario **** Omissis ****.

L'attuale identificativo catastale del terreno in oggetto foglio di mappa 175 mappale 318 di mq. 2.760,00 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 15/07/1995 mod. 26 (n. 17132.1/1995), in precedenza derivato dal mappale 64/b a seguito di frazionamento in atti dal 31/01/1986 (n. 1384), così come risultante dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

L'attuale identificativo catastale del terreno in oggetto foglio di mappa 175 mappale 319 di mq. 445,00 deriva da variazione del 01/01/2007 prot. n. PT0050134 in atti dal 10/05/2007 variazione culturale, in precedenza derivato dal mappale 65/b a seguito di frazionamento in atti dal 31/01/1986 (n. 1384), così come risultante dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

L'attuale identificativo catastale del terreno in oggetto foglio di mappa 175 mappale 320 di mq. 590,00 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 15/07/1995 mod. 26 (n. 17132.1/1995), in precedenza derivato dal mappale 66/b a seguito di frazionamento in atti dal 31/01/1986 (n. 1384), così come risultante dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
175	318				vivaio	1	2760 mq	256,58 €	114,03 €	
175	319				vivaio	2	445 mq	33,09 €	16,32 €	
175	320				vivaio	1	590 mq	54,85 €	24,38 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di cultura indicata in Catasto e quella esistente, con la precisazione che attualmente il terreno non è in coltivazione.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Il terreno non risulta attualmente in coltivazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno non risulta in coltivazione. Non si è rilevata l'esistenza di contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	26/01/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/02/1984	1316	1075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	15/02/1984	655	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

L'atto di provenienza Notaio Francesco Caponnetto del 26/01/1984 non è stato depositato, pertanto si provvede ad allegare la relativa nota di trascrizione del 22/02/1984 reg. part. 1075.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2011
Reg. gen. 5847 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 13/07/2011
N° repertorio: 30847
N° raccolta: 12654
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/11/2015
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 1392
Quota: 1/2
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.306,56
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/10/2015
N° repertorio: 1239
Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/01/2016
Reg. gen. 585 - Reg. part. 77
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.700,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 28/08/2015

N° repertorio: 1072

Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/03/2016

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 329

Quota: 1/2

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 377.010,67

Spese: € 17.334,17

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 30/11/2015

N° repertorio: 1419

Note: L'iscrizione grava la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** unitamente ad altri beni del medesimo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/04/2017

Reg. gen. 2662 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.123,97

Spese: € 19.152,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/03/2017

N° repertorio: 328

Note: Si precisa che la formalità in oggetto è stata iscritta sull'intera proprietà del bene censito al CT del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 175 mappali 318,319 e 320, quando in realtà l'esecutata **** Omissis **** è proprietaria della quota di 1/2. L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell'esecutata.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2018

Reg. gen. 6537 - Reg. part. 4484

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risulta tuttora compresa nella sua validità ventennale la Trascrizione riguardante atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del Comune di Pistoia, relativo al terreno in oggetto unitamente ad altri beni di proprietà dell'esecutata e di **** Omissis **** come di seguito specificato:

- Trascrizione del 30/06/2004 reg. gen. 6531 reg. part. 4134 quale scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lorenzo Zogheri in data 14/06/2004 rep. 14633, con la quale il sig. **** Omissis **** per sè ed i suoi aventi causa si è impegnato fra l'altro a:

- 1) effettuare gli interventi previsti dal programma di miglioramento in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di un edificio finalizzato alla conduzione del fondo agricolo da eseguirsi in Pistoia località Torbecchia via Sciabolino, recuperando gli spazi inutilizzati;
- 2) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma per le costruzioni evidenziate in rosso nella planimetria allegata all'atto in oggetto;
- 3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per il periodo di durata dell'atto;
- 4) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse evidenziate in giallo nella planimetria allegata all'atto, escludendo da tale obbligo i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine o a seguito di espropri per pubblica utilità e quelli di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda, oppure che siano compensati da acquisti di terreni equivalenti, previo ottenimento in ogni caso dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale. La parte concessionaria ha dato assicurazione di non aver contratto, precedentemente all'atto in oggetto, obbligo od oneri incompatibili con gli impegni di cui all'atto stesso;
- 5) realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili ai fini agricoli. La durata dell'atto unilaterale d'obbligo in oggetto è di 20 anni a partire dalla data della sua sottoscrizione; l'atto manterrà la sua efficacia anche a seguito di eventuale modifica degli strumenti urbanistici. Il medesimo **** Omissis **** si è impegnato ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche dagli acquirenti, gli obblighi di cui all'atto d'obbligo in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta
Diritti di piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione, libero su 4 lati, elevato su un piano fuori terra oltre soffitta e seminterrato. Composto al piano terra da ingresso-disimpegno, pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere e bagno, oltre terrazzo sul fronte strada, al piano seminterrato da due vani cantina, disimpegno, centrale termica, ripostiglio, oltre ampia autorimessa, al piano soffitta da tre vani semi-praticabili, quest'ultimo allo stato

grezzo e raggiungibile da scaletta interna in legno. Il tutto corredato da resede esclusivo su ogni lato, dislocato in parte a livello del piano seminterrato ad uso parcheggio ed ingresso autorimessa ed in parte a livello del piano terra ad uso orto giardino. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 363, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 147.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona Sant'Agostino - con tipologia di abitazioni di tipo civile con ubicazione in seconda fascia viene indicato un valore al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.262,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.262,00 - 20,00 % = € 1.009,60.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2018

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia zona Sant'Agostino per destinazioni di civili abitazioni in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.300,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.300,00 - 20,00 % = € 1.040,00.

Valore medio da fonti indirette: € (1.009,60 + 1.040,00) / 2 = € 1.024,80

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.020,58.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di casa indipendente - Pistoia località Pontenuovo via Sabin;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 320.000,00 - 15,00 % = € 272.000,00
superficie convenzionale mq. 260,00
Valore al mq. = € 272.000,00 / 260,00 = € 1.046,15

b) Offerta di vendita casa indipendente Pistoia zona est:
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 199.000,00 - 15,00 % = € 169.150,00
superficie convenzionale mq. 170,00
Valore stimato al mq. = € 169.150,00 / 170,00 = € 995,00

Valore medio da fonti dirette: € (1.046,15 + 995,00) / 2 = € 1.020,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 1.024,80 + 1.020,58) / 2 = € 1.022,69

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 206,85 x €/mq 1.022,69 = € 211.543,43

A detrarre spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica: (vedi descrizione costi)

regolarizzazione catastale € 2.000,00

regolarizzazione urbanistica € 5.000,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 211.543,43 - 7.000,00 = € 204.543,43

Si ritiene inoltre di apportare un decremento pari al 20,00 % tenuto conto della locazione in essere che impedisce l'immediata disponibilità del bene:

Valore al netto del decremento: € 204.543,43 - 20,00 % = € 163.634,74

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 163.634,74 - 10,00 % = € 147.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta	206,85 mq	0,00 €/mq	€ 147.000,00	100,00%	€ 147.000,00
				Valore di stima:	€ 147.000,00

Valore di stima: € 147.000,00

Valore finale di stima: € 147.000,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato, più precisamente appartamento per civile al piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, corredato da vano rimessa avente accesso esterno e resede esclusivo su due lati, in particolare sul fronte con affaccio sulla via pubblica adibito a giardino sopraelevato rispetto al piano strada, sul fronte laterale adibito a parcheggio con pavimentazione bituminosa e collegato tramite rampa carrabile alla via pubblica. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 95, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 164

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona Sant'Agostino - con tipologia di abitazioni di tipo civile con ubicazione in seconda fascia) viene indicato un valore al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.262,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 30,00 % (anche in considerazione dello scadente stato conservativo dell'immobile), pertanto € 1.262,00 - 30,00 % = € 883,40.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2018

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia zona Sant'Agostino per destinazioni di civili abitazioni in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.300,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 30,00 % (anche in considerazione dello scadente stato conservativo dell'immobile), pertanto € 1.300,00 - 30,00 % = € 910,00.

Valore medio da fonti indirette: € $(883,40 + 910,00) / 2 = € 896,70$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le

rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 909,69.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di terratetto da ristrutturare - Pistoia via Sestini;
 prezzo richiesto scontato del 25,00 % = € 129.000,00 - 25,00 % = € 96.750,00
 superficie convenzionale: mq. 100,00 abitazione + mq. 50 giardino (10,00 %) = mq. 105,00
 Valore al mq. = € 96.750,00 / 105,00 = € 921,43

b) Offerta di vendita appartamento Pistoia via San Piero in Vincio - rifiniture anni '60:
 prezzo richiesto scontato del 25,00 % = € 110.000,00 - 25,00 % = € 82.500,00
 superficie convenzionale mq. 92,00
 Valore stimato al mq. = € 82.500,00 / 92,00 = € 896,74

Valore medio da fonti dirette: € (921,43 + 896,74) / 2 = € 909,09

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 896,70 + 909,09) / 2 = € 902,90

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 124,06 x €/mq 902,90 = € 112.013,77

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica: (vedi descrizione costi)

regolarizzazione urbanistica € 3.000,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 112.013,77 - 3.000,00 = € 109.013,77

Si ritiene inoltre di apportare un decremento pari al 20,00 % tenuto conto della locazione in essere che impedisce l'immediata disponibilità del bene:

Valore al netto del decremento: € 109.013,77 - 20,00 % = € 87.211,02

Deprezzamento 15,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 87.211,02 - 15,00 % = € 74.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra	124,06 mq	0,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Valore finale di stima: € 74.000,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 15,00 % in considerazione del pessimo stato di manutenzione dell'immobile e dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino
Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 1.950,00. Accessibile dalla pubblica via Fonda di Sant'Agostino tramite rampa asfaltata (ricadente sul mappale 95 sub 7 unito al mappale 164 del foglio di mappa 207).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 94, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.300,00
Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.
Nel caso specifico Regione agraria n. 1 - Comune di Pistoia - Coltura Vivaio Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00.

VALORE DI STIMA: mq. 1.950,00 x € 15,00 = € 29.250,00

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 29.250,00 - 10,00 % = € 26.300,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Vivaio Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino	1950,00 mq	0,00 €/mq	€ 26.300,00	100,00%	€ 26.300,00
Valore di stima:					€ 26.300,00

Valore di stima: € 26.300,00



Valore finale di stima: € 26.300,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino
Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di natura pianeggiante, avente una superficie catastale di mq. 2.460,00. Attualmente incolto ed accessibile da redola a comune.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 92, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.600,00
Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.
Nel caso specifico Regione agraria n. 1 - Comune di Pistoia - Coltura Vivaio Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00.
In considerazione che attualmente il terreno risulta totalmente incolto si ritiene adeguato apportare una riduzione del 50,00 %. Pertanto, valore euro/mq. 15,00 - 50,00 % = euro/mq. 7,50

VALORE DI STIMA: mq. 2.460,00 x € 7,50 = € 18.450,00

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 18.450,00 - 10,00 % = € 16.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino	2460,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.600,00	100,00%	€ 16.600,00
				Valore di stima:	€ 16.600,00

Valore di stima: € 16.600,00

Valore finale di stima: € 16.600,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga

Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura piana, avente superficie catastale di mq. 4.940,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno tramite stradello corrente il margine sud fino a raggiungere la via Croce e Acqualunga. Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 641, Qualità vivaio

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.

Nel caso specifico Regione agraria n. 1 - Comune di Pistoia - Coltura Vivaio - Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00.

In considerazione che attualmente il terreno risulta non coltivato si ritiene adeguato apportare una riduzione del 40,00 %. Pertanto, valore euro/mq. 15,00 - 40,00 % = euro/mq. 9,00

VALORE DI STIMA: mq. 4.940,00 x € 9,00 = € 44.460,00

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 44.460,00 - 10,00 % = € 40.000,00

VALORE QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE: € 40.000,00 x 1/2 = € 20.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Vivaio Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga	4940,00 mq	0,00 €/mq	€ 40.000,00	50,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima: € 20.000,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana
Trattasi di quota di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno attualmente destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 4.330,00. Accessibile direttamente dalla pubblica via Toscana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 243, Part. 674, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.900,00

Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.

Nel caso specifico Regione agraria n. 1 - Comune di Pistoia - Coltura Vivaio - Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00.

In considerazione della buona ubicazione del terreno, adiacente la viabilità provinciale, si ritiene di apportare una maggiorazione del 15,00 % del valore, pertanto: €/mq. 15,00 + 15,00 % = € 17,25

VALORE DI STIMA: mq. 4.330,00 x € 17,25 = € 74.692,50

In considerazione del contratto di affittanza agrario si ritiene di apportare un decremento del 20,00 % del valore, stante la non immediata disponibilità del bene: € 74.692,50 - 20,00 % = € 59.754,00

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 59.754,00 - 10,00 % = € 53.800,00

VALORE QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE: € 53.800,00 x 1/2 = € 26.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Vivaio Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana	4330,00 mq	0,00 €/mq	€ 53.800,00	50,00%	€ 26.900,00
				Valore di stima:	€ 26.900,00

Valore di stima: € 26.900,00

Valore finale di stima: € 26.900,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino**
Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura pressochè

piana, avente superficie catastale di mq. 3.795,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno direttamente dalla pubblica via di Sciabolino (strada comunale di Torbecchia).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 175, Part. 318, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 319, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 320, Qualità vivaio

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 15.400,00

Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.

Nel caso specifico Regione agraria n. 1 - Comune di Pistoia - Coltura Vivaio - Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00.

In considerazione che attualmente il terreno risulta non coltivato si ritiene adeguato apportare una riduzione del 40,00 %. Pertanto, valore euro/mq. 15,00 - 40,00 % = euro/mq. 9,00

VALORE DI STIMA: mq. 3.795,00 x € 9,00 = € 34.155,00

Deprezzamento 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato: € 34.155,00 - 10,00 % = € 30.800,00

VALORE QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE: € 30.700,00 x 1/2 = € 15.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Vivaio Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino	3795,00 mq	0,00 €/mq	€ 30.800,00	50,00%	€ 15.400,00
				Valore di stima:	€ 15.400,00

Valore di stima: € 15.400,00

Valore finale di stima: € 15.400,00

Si ritiene di apportare un deprezzamento del valore pari al 10,00 % in considerazione dei meccanismi ed alle difficoltà legate alla vendita tramite asta pubblica.

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

Massa e Cozzile, li 19/08/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parlanti Aldo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta
Diritti di piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione, libero su 4 lati, elevato su un piano fuori terra oltre soffitta e seminterrato. Composto al piano terra da ingresso-disimpegno, pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere e bagno, oltre terrazzo sul fronte strada, al piano seminterrato da due vani cantina, disimpegno, centrale termica, ripostiglio, oltre ampia autorimessa, al piano soffitta da tre vani semi-praticabili, quest'ultimo allo stato grezzo e raggiungibile da scaletta interna in legno. Il tutto corredato da resede esclusivo su ogni lato, disolcato in parte a livello del piano seminterrato ad uso parcheggio ed ingresso autorimessa ed in parte a livello del piano terra ad uso orto giardino. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 363, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio recente (posteriormente al 1953).

Prezzo base d'asta: € 147.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato, più precisamente appartamento per civile al piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, corredato da vano rimessa avente accesso esterno e resede esclusivo su due lati, in particolare sul fronte con affaccio sulla via pubblica adibito a giardino sopraelevato rispetto al piano strada, sul fronte laterale adibito a parcheggio con pavimentazione bituminosa e collegato tramite rampa carrabile alla via pubblica. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 95, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 164 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio storico esistente al 1953 - con classificazione tipologica C (villa o casa padronale) con grado di trasformazione 4 (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi).

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 1.950,00. Accessibile dalla pubblica via Fonda di Sant'Agostino tramite rampa asfaltata (ricadente sul mappale 95 sub 7 unito al mappale 164

del foglio di mappa 207).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 94, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di
Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art.
85 delle Noeme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 26.300,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino
Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di natura pianeggiante,
avente una superficie catastale di mq. 2.460,00. Attualmente incolto ed accessibile da redola a
comune.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 92, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di
Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art.
85 delle Noeme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 16.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e
Acqualunga
Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura piana, avente
superficie catastale di mq. 4.940,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al
terreno tramite stradello corrente il margine sud fino a raggiungere la via Croce e Acqualunga.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 641, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di
Pianura - Aree agricole specializzate di pianura (normate dall'art. 84 delle Norme Tecniche di
Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Nespolo via Toscana
Trattasi di quota di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno
attualmente destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 4.330,00.
Accessibile direttamente dalla pubblica via Toscana.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 243, Part. 674, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di
Pianura - Aree agricole specializzate di pianura (normate dall'art. 84 delle Norme Tecniche di
Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 26.900,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino
Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura pressochè piana, avente superficie catastale di mq. 3.795,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno direttamente dalla pubblica via di Sciabolino (strada comunale di Torbecchia).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 175, Part. 318, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 319, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 320, Qualità vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 15.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 13, scala interna, piano seminterrato, terra e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 363, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 207, Part. 363, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	206,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in condizioni di conservazione e manutenzione appena sufficienti. Porzioni del piano seminterrato e della soffitta risultano allo stato grezzo.		
Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione, libero su 4 lati, elevato su un piano fuori terra oltre soffitta e seminterrato. Composto al piano terra da ingresso-disimpegno, pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere e bagno, oltre terrazzo sul fronte strada, al piano seminterrato da due vani cantina, disimpegno, centrale termica, ripostiglio, oltre ampia autorimessa, al piano soffitta da tre vani semi-praticabili, quest'ultimo allo stato grezzo e raggiungibile da scaletta interna in legno. Il tutto corredato da resede esclusivo su ogni lato, dislocato in parte a livello del piano seminterrato ad uso parcheggio ed ingresso autorimessa ed in parte a livello del piano terra ad uso orto giardino. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Fonda di Sant'Agostino n. 15, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 95, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 164	Superficie	124,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in carenti condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenti problemi di umidità ed infiltrazioni a livello delle pareti perimetrali e sia dalla copertura.		
Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato, più precisamente appartamento per civile al piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, corredato da vano rimessa avente accesso esterno e resede esclusivo su due lati, in particolare sul fronte con affaccio sulla via pubblica adibito a giardino sopraelevato rispetto al piano strada, sul fronte laterale adibito a parcheggio con pavimentazione bituminosa e collegato tramite rampa carrabile alla via pubblica. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.300,00

Bene N° 3 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - All'interno di via Fonda di Sant'Agostino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 94, Qualità Vivaio	Superficie	1950,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 1.950,00. Accessibile dalla pubblica via Fonda di Sant'Agostino tramite rampa asfaltata (ricadente sul mappale 95 sub 7 unito al mappale 164 del foglio di mappa 207).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località Sant'Agostino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 207, Part. 92, Qualità vivaio	Superficie	2460,00 mq
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di natura pianeggiante, avente una superficie catastale di mq. 2.460,00. Attualmente incolto ed accessibile da redola a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 5 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Frazione Il Chiodo all'interno di via Croce e Acqualunga		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 641, Qualità vivaio	Superficie	4940,00 mq
Descrizione:	Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura piana, avente superficie catastale di mq. 4.940,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno tramite stradello corrente il margine sud fino a raggiungere la via Croce e Acqualunga.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.900,00

Bene N° 6 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località Nespole via Toscana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 243, Part. 674, Qualità vivaio	Superficie	4330,00 mq
Descrizione:	Trattasi di quota di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno attualmente destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 4.330,00. Accessibile direttamente dalla pubblica via Toscana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.400,00

Bene N° 7 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località Torbecchia via Sciabolino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 175, Part. 318, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 319, Qualità vivaio - Fg. 175, Part. 320, Qualità vivaio	Superficie	3795,00 mq
Descrizione:	Quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno, di natura pressochè piana, avente superficie catastale di mq. 3.795,00, attualmente risulta un vivaio in disuso. Si accede al terreno direttamente dalla pubblica via di Sciabolino (strada comunale di Torbecchia).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

