

Tribunale Ordinario di Prato
ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g.e.i.

n°1/2017

GIUDICE: DOTT.SSA BRUNO STEFANIA

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

(procedente con l'Avv. Tommaso Nidiaci)

contro



*

Oggetto: CONSULENZA TECNICA

*

Indice:

INCARICO E QUESITI RICEVUTI.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
PREMESSA.....	9
LOTTO 1.....	10
LOTTO 2.....	33
LOTTO 3.....	70
LOTTO 4.....	116
ALLEGATI.....	162

*



INCARICO E QUESITI RICEVUTI

Il sottoscritto Arch. Michele Rosati iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n° 291, libero professionista con studio a Prato, Piazza Santa Maria in Castello nc. 6, in data 22/09/2017, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

“L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore precedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali



oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 7) dire, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o



se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali.
- 12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso



di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo



- compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
 - 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;
 - 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - 20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato,



ogni ostacolo all'accesso;

- 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
- 22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;
- 23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso oververosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 03/10/2017 presso il proprio studio, per poi proseguire le operazioni con i sopralluoghi di rito presso gli immobili e i terreni in data 09/11/2017, 15/11/2017 e 23/11/2017, previo avviso inviato in data 23/10/2017 tramite raccomandata A/R alle parti esegutate, e in data 20/10/2017 tramite PEC all'avvocato della parte procedente ed al custode.

Ai suddetti sopralluoghi, era presente l'Avvocato Silvia Impalli, nominato "custode giudiziario", che ha redatto conformi verbali di accesso ed ispezione degli immobili.

Durante i sopralluoghi presso gli immobili, sono stati visitati tutti i locali che compongono detti beni compresi tutti gli accessori e giardini di pertinenza, controllando lo stato di conservazione, il tipo di finiture ed è stata confrontata la rispondenza alle planimetrie catastali nonché ai grafici relativi alle varie pratiche edilizie reperite in comune di Vaiano. E' stato verificato la presenza e



il funzionamento degli impianti. Sono state rilevate le dimensioni delle finestre e le tipologie di infissi. Sono state scattate fotografie sia interne che esterne dei beni di interesse e comunque sono stati svolti tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Successivamente sono stati visionati ove possibile, in quanto in gran parte boschivi e di difficile accesso, i terreni ubicati nei comuni di Vaiano e Cantagallo.

Si precisa che le operazioni peritali hanno comportato sia preventivamente ai sopralluoghi, sia successivamente, indagini ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato); indagini urbanistiche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano; indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio; indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

*

PREMESSA

Gli immobili oggetto di stima, come in appresso meglio descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità, dotazioni e quote di diritto sono stati suddivisi in **VARI LOTTI** vendibili.

SUDDIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IN DISTINTI LOTTI

Tutto ciò premesso, e considerato l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché lo stato locativo dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, fornendo anche risposta al quesito 7 del Giudice, si è suddiviso in più lotti l'intera massa esecutata senza procedere al loro frazionamento per non stravolgere la loro conformazione e non svilirne il valore, distinguendoli come segue:

- **Lotto 1:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via di Ricavo, 4; fabbricato composto da quattro unità abitative, oltre due autorimesse e accessori comuni quali un locale forno, una serra esterna e una centrale termica; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.



- **Lotto 2:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via M. Buonarroti, 7; fabbricato composto da quattro unità abitative, un autorimessa oltre accessori comuni quali un locale forno, una centrale termica, una serra esterna e una seconda autorimessa, staccata dal fabbricato principale, con resede di pertinenza; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.
- **Lotto 3:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via Nuova per Schignano, 51; fabbricato (da destinarsi a villa residenziale) in corso di ristrutturazione da completare (attualmente allo stato grezzo) e ampio resede pertinenziale circostante comprendente piscina interrata ed un locale accessorio, oltre particelle di terreno private.
- **Lotto 4:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via M. Buonarroti, 18; un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative; un fabbricato residenziale (ex fienile) costituito da un'unica unità abitativa; un fabbricato ad uso deposito dotato di corte; il tutto corredato da ampio resede di pertinenza. Sono compresi ulteriori appezzamenti di terreno disseminati nei comuni di Vaiano e Cantagallo.

I lotti sopra descritti verranno esaminati singolarmente rispondendo per ciascuno ai quesiti posti dal Giudice.

*

LOTTO 1

1° QUESITO: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.....

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maria Carmela Ressa di Padova;



- è presente in atti il pignoramento e relativa nota di trascrizione;

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratti di mappa catastale;

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l’Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 1), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostantive:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501,502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda



proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e
per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli
immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale €
669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 8/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (I)), grava per la quo di 1/1 in nuda proprietà, le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED]
per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500,



501, 502, 503 e 504 (unità negoziale n. -2) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al fg. 2 mapp. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 3), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 550.000,00 importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522



(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [redacted] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 6), contro [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 6.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a



██████████ sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti.

*

2° QUESITO: descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 5.600 mq. ubicato in Via di Ricavo nc. 4 a Vaiano (PO), raggiungibile dalla pubblica strada attraverso due ingressi pedonali e tre carrabili; all'interno vi è situato un fabbricato libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (da piano seminterrato a piano primo), suddiviso in quattro unità abitative, oltre due autorimesse e accessori comuni quali un locale forno, una serra esterna e una centrale termica; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1 - (Foglio 2 p.Ila 563 sub.3)

Appartamento ubicato al piano seminterrato avente ingresso principale da atrio e scale a comune e così composto: la parte sinistra, per chi entra dall'atrio comune, presenta un ampio soggiorno/pranzo, cucina, bagno e cantina collegata direttamente con l'autorimessa a comune adiacente; la parte destra è costituita da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, disimpegni, bagno e lavanderia.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno/Pranzo	=	circa	109,91	mq.	→	H 3,00 ml. - H 2,88 ml. - H 2,43 ml.
Cucina	=	circa	11,66	mq.	→	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	6,52	mq.	→	H 2,70 ml.
Disimpegno	=	circa	3,19	mq.	→	H 2,70 ml.
Cantina	=	circa	38,38	mq.	→	H 2,70 ml.



Soggiorno/Pranzo	=	circa	36,03	mq.	→ H 2,70 ml.
Cucina	=	circa	12,00	mq.	→ H 2,70 ml.
Camera	=	circa	17,49	mq.	→ H 2,70 ml.
Camera	=	circa	11,45	mq.	→ H 2,70 ml.
Disimpegno	=	circa	5,00	mq.	→ H 2,70 ml.
Disimpegno	=	circa	9,00	mq.	→ H 2,70 ml.
Disimpegno	=	circa	2,75	mq.	→ H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	6,35	mq.	→ H 2,70 ml.
Lavanderia	=	circa	34,84	mq.	→ H 2,70 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 304,57 = → mq. 304,50 (per arrotondamento)

Appartamento 2 - (Foglio 2, p.lla 563, sub. 4)

Appartamento ubicato al piano terra avente ingresso principale da atrio e scale a comune, e così composto: sul lato destro per chi accede dall'atrio comune vi sono un ampio soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio oltre terrazzo; sul lato sinistro vi sono camera, bagno oltre terrazzo.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno	=	circa	107,68	mq.	→ H 2,90 ml.
Cucina	=	circa	28,27	mq.	→ H 2,90 ml.
Pranzo	=	circa	16,64	mq.	→ H 2,90 ml.
Disimpegno	=	circa	5,51	mq.	→ H 2,90 ml.
Bagno	=	circa	6,19	mq.	→ H 2,90 ml.
Ripostiglio	=	circa	1,59	mq.	→ H 2,90 ml.
Camera	=	circa	17,60	mq.	→ H 2,90 ml.
Bagno	=	circa	14,98	mq.	→ H 2,90 ml.
Terrazzo	=	circa	9,54	mq.	
Terrazzo	=	circa	43,17	mq.	



Totale superficie netta abitazione = mq. 198,46 = → mq. 198,50 (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 52,71 = → mq. 52,50 (per arrotondamento)

Appartamento 3 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 5)

Appartamento ubicato al piano terra posto sul lato sinistro per chi vi acceda attraverso ingresso principale, atrio e scale a comune, e così composto: disimpegno, tre camere, tre bagni e guardaroba. Si precisa che al momento del sopralluogo non è stata rilevata nessuna cucina come invece indicata nella planimetria catastale in atti (al suo posto risulta una camera*), inoltre uno dei bagni** risulta di maggiore consistenza rispetto alla stessa planimetria catastale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno	=	circa	15,50 mq.	→	H 2,34 ml.
Camera	=	circa	14,84 mq.	→	H 2,90 ml.
Bagno	=	circa	4,90 mq.	→	H 2,90 ml.
Camera*	=	circa	16,90 mq.	→	H 2,90 ml.
Bagno	=	circa	5,94 mq.	>	H 2,40 ml.
Bagno**	=	circa	15,90 mq.	>	H 2,40 ml.
Camera	=	circa	17,95 mq.	→	H 2,90 ml.
Guardaroba	=	circa	10,25 mq.	>	H 2,40 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 102,18 = → mq. 102,00 (per arrotondamento)

Appartamento 4 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 6)

Appartamento ubicato al piano primo avente ingresso dal resede esterno oltre che da atrio interno e scale a comune, e così composto: due disimpegni, soggiorno, quattro camere, tre bagni, studio, ripostiglio oltre soffitta in sottotetto con pendenza a decrescere fino a pochi cm di altezza in gronda e piccolo terrazzo. Si precisa che al momento del sopralluogo non è stata rilevata nessuna cucina come invece indicata nella planimetria catastale in atti (al suo posto



risulta una camera*), inoltre uno dei bagni** esistenti non risulta indicato nella stessa planimetria catastale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno	=	circa	8,03 mq.	>	H 2,40 ml.
Soggiorno	=	circa	17,16 mq.	>	H 2,70 ml.
Camera*	=	circa	16,23 mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	16,95 mq.	→	Hmax 2,90 ml. - Hmin 1,90 ml.
Studio	=	circa	16,38 mq.	→	H 2,50 ml.
Ripostiglio	=	circa	4,40 mq.	<	H 2,40 ml.
Bagno**	=	circa	9,08 mq.	→	Hmax 2,40 ml. - Hmin 1,45 ml.
Disimpegno	=	circa	18,23 mq.	→	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	4,78 mq.	→	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	16,43 mq.	>	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	10,08 mq.	→	H 2,55 ml.
Camera	=	circa	10,17 mq.	→	H 2,70 ml.
Terrazza	=	circa	2,10 mq.		

Totale superficie netta abitazione = mq. 147,92 = → **mq. 148,00 (per arrotondamento)**

Totale superficie netta terrazza = mq. 2,10 = → **mq. 2,00 (per arrotondamento)**

Autorimessa 1 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 1)

Autorimessa ad uso comune degli appartamenti n. 1-2-3-4, dislocata all'esterno della sagoma del fabbricato principale, al piano seminterrato raggiungibile dalla pubblica via attraverso passo carrabile oltre vialetto interno al resede di pertinenza; internamente risulta suddivisa da parete interna (non rappresentata in planimetria catastale) e collegata attraverso una porta con un vano tergo di rimessaggio. A quota inferiore risulta un locale lavanderia raggiungibile attraverso scala interna. L'autorimessa risulta collegata anche all'appartamento 4 attraverso altra scala interna.



Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Autorimessa = circa 82,57 mq. (di cui a parcheggio circa 43,00 mq.) → H 2,40 ml.

Lavanderia = circa 33,60 mq. → H 2,55 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 82,57 = → mq. 82,50 (per arrotondamento)

Totale superficie netta lavanderia = mq. 33,60 = → mq. 33,50 (per arrotondamento)

Autorimessa 2 - (Foglio 2, p.lla 563, sub. 2)

Autorimessa ad uso comune degli appartamenti n. 1-2-3-4, dislocata al piano seminterrato, in adiacenza al fabbricato principale, formata da unico vano avente doppio accesso carrabile e raggiungibile dal resede esterno posto sul fronte del fabbricato principale e direttamente collegata con l'abitazione adiacente (appartamento 1), attraverso porta interna.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Autorimessa = circa 91,30 mq. > H 2,30 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 91,30 = → mq. 91,00 (per arrotondamento)

*

CARATTERISTICHE TECNICHE DEI BENI:

Il corpo di fabbricato che comprende i beni immobili oggetto di esecuzione (LOTTO 1) presenta struttura portante in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con tegole di copertura in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Finiture interne ed esterne:

Gli appartamenti hanno pavimenti interni di diversa tipologia (cotto, marmo, gres-porcellanato, ceramica e parquet), mentre i terrazzi sono pavimentati in cotto. Le pareti interne sono tinteggiate (vari tipi di finiture) Le porte interne sono in legno e legno/vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno, con vetro doppio, protetti da persiane in legno alla fiorentina. I garage sono dotati di basculante elettrici in lega metallica tinteggiata.



Impianti:

Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
- impianto di riscaldamento (con caldaia centralizzata a condensazione alimentata a gas metano), ad elementi radianti in ghisa;
- cucine alimentate a gas-metano;
- servizi igienici provvisti di wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca
- smaltimento dei liquami attraverso fosse biologiche;

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Parti a comune:

Atrio di ingresso al fabbricato principale e vano scale a comune alle quattro unità abitative; centrale termica dislocata al piano seminterrato avente una superficie di circa 18,00 mq. a comune delle quattro unità abitative; terreno di pertinenza utilizzato nei dintorni come resede del fabbricato dove insistono camminamenti ed arredi da giardino; è presente all'interno del resede un locale di circa 21,00 mq. utilizzato come forno; la superficie a nord in pendenza e con terrazzamenti è principalmente occupata da piante di olivo ove insiste anche un annesso in ferro/vetro utilizzato come serra, il tutto a comune delle quattro unità abitative.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni.

*

CONFINI E DATI CATASTALI:

I confini dell'intero lotto risultano: via di Ricavo su due lati, strada Vicinale di Casa al Bosco, prop. Stefanacci/Mattei, s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, gli immobili sopra descritti risultano risulta essere intestati, ai signori:

- [REDACTED] per 1/1

nuda proprietà in regime di separazione dei beni;



– [REDACTED] per 1/1

usufrutto:

e sono così censiti:

– Appartamento 1:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 3, cat. A/7, classe 4, vani 14 rendita catastale €. 1.988,36;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

– Appartamento 2:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 4, cat. A/7, classe 4, vani 11 rendita catastale €. 1.562,28;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

– Appartamento 3:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 5, cat. A/7, classe 4, vani 6 rendita catastale €. 852,15;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

– Appartamento 4:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 6, cat. A/7, classe 4, vani 8 rendita catastale €. 1.136,21;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

– Autorimessa 1:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 117 rendita catastale €.

223,57 (bene comune censibile);

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

– Autorimessa 2:

Foglio 2, p.lla 563, sub. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 93 rendita catastale €.

177,71 (bene comune censibile);

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

All'interno del lotto risulta anche un BCNC identificato nel *Foglio 2, p.lla 565* a comune dei sub. 3-4-5-6 della p.lla 563.

Eventuali pertinenze:

Ampio resede su cui insiste locale forno.



Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

*

3° QUESITO: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali.

Si rileva soltanto che nell'atto di pignoramento non viene citato il BCNC identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano nel Foglio 2, p.lla 565; tale rilevanza, a parere dello scrivente, è da ritenersi marginale.

*

4° QUESITO: procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

– **Appartamento 1:**

La planimetria del **sub. 3** risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi solo per modifiche non incidenti sulla rendita catastale quali la diversa indicazione di alcune aperture esterne. Per la variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € **1.000,00** tra spese tecniche e diritti relative alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per migliore rappresentazione grafica.



– Appartamento 2:

La planimetria del **sub. 4** risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

– Appartamento 3:

La planimetria del **sub. 5** risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto, oltre a modeste modifiche interne/esterne ed alla diversa destinazione del vano indicato come cucina (rilevata camera), uno dei bagni risulta di maggiore consistenza; tale ampliamento è stato realizzato in avancorpo rispetto al fabbricato, sulla facciata esposta ad ovest, ed è direttamente collegato all'appartamento. Tali difformità incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto sulla rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € **3.000,00** tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di un tipo mappale (Pregeo) ed una variazione con procedura DOCFA in ampliamento.

– Appartamento 4:

La planimetria del **sub.6** risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto risultano modeste modifiche riguardanti alcune aperture esterne, diversa destinazione del vano indicato come cucina (rilevata camera), mancanza di indicazione di uno dei bagni (bagno in sottotetto). Tali difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto non modificano la rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € **1.000,00** tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Autorimessa 1:

La planimetria del **sub. 1** risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto non risulta riportata la parete che divide i due vani. Tali difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto non modificano la rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € **1.000,00** tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Autorimessa 2:

La planimetria del **sub. 2** risulta conforme allo stato dei luoghi.



In virtù di quanto sopra esposto si rileva una incongruenza tra la parte urbanistica e quella catastale, in quanto catastalmente risultano n. 4 unità abitative mentre urbanisticamente ne risultano n. 3.

*

5° QUESITO: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 1 ricadono nella seguenti aree:

Fabbricato e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Restante porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato



*

6° QUESITO: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

VERIFICA E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

L'edificio di cui fanno parte gli immobili (LOTTO 1) oggetto della presente è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 200 rilasciata dal comune di Vaiano in data 27/12/1972.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1145/86 prot. 8902 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1146/86 prot. 8903 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1150/86 prot. 8908 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1151/86 prot. 8909 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1152/86 prot. 8910 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 63 del 10/12/1990;
- Concessione Edilizia n.110, Prat. 199/93 prot. 7807 del 21/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 26/07/1993;
- Concessione Edilizia n.168, Prat. 275/93 prot. 10732 del 30/10/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 09/11/1993;
- Concessione Edilizia n.131, Prat. 128/94 prot. 6522 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.132, Prat. 129/94 prot. 6523 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.62, Prat. 194bis/96 prot. 9745 del 23/07/1996 rilasciata dal comune di Vaiano in data 02/08/1996.



Da ricerche effettuate risulta depositato Certificato di Abitabilità Prot. 542 del 22/01/1982 relativo a un fabbricato per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/01/1982. Successivamente risulta depositato un nuovo Certificato di Abitabilità Prot. 1505 in data 15/02/1992, relativo a n. 3 unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 22/02/1992.

*

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

– Fabbricato principale

- Il fabbricato inizialmente (Licenza del 1972 e successiva Variante) risultava costituito da un'unica unità immobiliare residenziale oltre autorimesse, accessori e pertinenze, come risulta dall'abitabilità rilasciata dal comune di Vaiano nel 1982. Successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria relative alle pratiche di condono, veniva presentata nuova domanda di abitabilità per n.4 unità e n. 2 autorimesse abitative a seguito della quale il comune di Vaiano rilasciava autorizzazione per n.3 unità abitative. In virtù di quanto sopra esposto il sottoscritto rileva il fatto che non sono stati riscontrati titoli edilizi con i quali sia stata frazionata l'unità immobiliare originaria.

– Appartamento 1

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Modifiche riguardanti la realizzazione e la chiusura di alcune aperture (finestre) in facciata;

– Appartamento 2

- Modifiche interne riguardanti la diversa distribuzione interna della zona cucina e pranzo;

– Appartamento 3

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Modifiche esterne riguardanti la chiusura di una finestra di un bagno;
- Ampliamento di circa 13 mq. di SUL (superficie utile lorda) finalizzato ad ingrandire uno dei bagni esistenti, costruito in avancorpo rispetto al fabbricato, sulla facciata



esposta ad ovest;

- In riferimento alla Concessione Edilizia n.168/93 rilasciata dal comune di Vaiano si precisa che il previsto locale palestra/sauna, in ampliamento rispetto al fabbricato principale, non è mai stato realizzato.

– Appartamento 4

- Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature e diversa destinazione dei locali, (al posto dell'autorizzato angolo cottura è stata rilevata una camera);
- In riferimento alle Concessioni Edilizie n. 131/94 e n.132/94 risulta che i corpi di fabbricato realizzati in ampliamento rispetto all'edificio principale sono stati collegati tra di loro e sono difformi sia per dimensione (aumentate rispetto allo stato legittimo di circa 15 mq. di SUL (superficie utile lorda)) che per destinazione d'uso (anziché rimessaggio da attrezzi da giardino risultano locali adibiti a civile abitazione).

– Autorimessa 1

In riferimento alla Concessione Edilizia n.110/93 rilasciata dal comune di Vaiano, si rilevano le seguenti difformità:

- Non è stata realizzata la scala estera lato ovest, e la relativa porta esterna di collegamento;
- Le dimensioni generali del corpo di fabbrica sono maggiori, risulta un aumento di circa 45 mq. di SUL (superficie utile lorda) tra autorimessa e lavanderia accessoria;
- La parete divisoria interna risulta fissa (parete in cartongesso) anziché mobile;
- Risultano realizzate due scale interne, una di collegamento con l'appartamento soprastante (appartamento 4), e l'altra di collegamento con un locale adibito a lavanderia che non risulta legittimato da nessun titolo edilizio.

– Forno a comune

In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59/90 rilasciata dal comune di Vaiano, si rilevano le seguenti difformità:

- Le dimensioni generali del corpo di fabbrica risultano leggermente maggiori;

*

In riferimento a tutte le difformità urbanistiche sopra riscontrate, in base alle leggi e strumenti urbanistici vigenti (L.R. 65/14 e regolamenti comunali) ed alle informazioni assunte presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Vaiano, accertato per quanto riguarda gli ampliamenti volumetrici realizzati sia abusivamente che in difformità alle concessioni edilizie, che il



ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile e comunque non possa avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, si ritiene di procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra citati nella seguente maniera e con i seguenti costi:

- Applicazione dei seguenti articoli della L.R. 65/14:
 - **Art. 206** (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) in quanto non è stato possibile riscontrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda;
- Costi:
 - **Sanzione Amministrativa presunta** (doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, avendo considerato € 1.600,00 il valore al mq degli immobili) **oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale stimata =..... €. **180.000,00=** (Euro centottantamila/00)
 - **Spese tecniche presunte** =.... €. **20.000,00=** (Euro ventimila/00)

Allo stato attuale gli immobili risultano comunque commerciabili anche se non completamente conformi alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio.

*

7° QUESITO: dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

In relazione all'intero fabbricato di via Ricavo n. 4, composto da distinte unità immobiliari oltre accessori di pertinenza, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione e la stretta correlazione interna tra i vani, si è ritenuto opportuno procedere alla stima unendo il tutto in un unico lotto (LOTTO 1).

*

8° QUESITO: dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...

La quota pignorata sull'intero LOTTO 1 rappresenta il diritto 1/1 di usufrutto intestato all'esecutato [REDACTED], pertanto non si ritiene opportuno dividere in natura il bene pignorato.

*



9° QUESITO: accertare se l'immobile è libero o occupato...

Dell'intero LOTTO 1 risultano concesse in locazione le seguenti unità immobiliari:

- 1) Unità abitativa individuata catastalmente dal **sub. 6** da utilizzarsi come ufficio e autorimessa individuata catastalmente dal **sub. 1** da utilizzarsi come archivio/garage, entrambe locate dal [REDACTED] alla Società [REDACTED] con durata sino al 28/02/2019 e canone annuale di € 6.000,00 giusto contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 05/03/2013 al n. 2324. Tale contratto è stato integrato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29/01/2015 al n. 2457 per riduzione del canone iniziale da € 6.000,00 a € 3.000,00 fino al 31/12/2016; dal 01/01/2017 il canone è ritornato ad essere pari a € 6.000,00.

*

10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo, come da certificazione anagrafica dello stato di famiglia il fabbricato risulta essere occupato dall'esecutato [REDACTED] e dai coniugi [REDACTED] oltre i loro tre figli.

*

11° QUESITO: indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 1 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito n. 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

Per quanto riguardano le servitù si rimanda a quanto sotto indicato:



Atto di compravendita, a rogito del Notaio BALESTRI n. di rep. omesso del 30/12/1972, registrato a PRATO il 19/01/1973 al n. 1035, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISTOIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1973 ai nn. 2663/ 2503, con il quale in primo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio 2 p.lla 141/c di mq. 6.080 al signor [REDACTED], che acquistava per la quota di 1/1; in secondo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio 2 p.lla 141/d di mq. 6.060 al signor [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1.

"Il venditore si impegna a costituire servitù ad edificando sopra il terreno di sua proprietà distinto al N.C.T. di Vaiano foglio 2 p.lle 133 e 134 e cioè si impegna a non costruire sopra detto terreno costruzioni.

Si precisa che sopra il terreno di cui al secondo luogo esiste una sorgente d'acqua e con lavatoio, situata lungo la nuova strada che dalla strada privata per Casa di Bosco porta a Ricavo o Casa Pacini, a tale sorgente hanno diritto di accedere dalla strada i sigg. [REDACTED] e rispettive famiglie, salvo se altri e di fare uso della sorgente e del lavatoio. Il venditore si riserva per se ed aventi causa il diritto di passo e transito sul tratto di strada privata venduta con l'atto; e tale diritto potrà anche cederlo a terzi compratori, o loro aventi causa, si obbligano a partecipare pro-quota alle spese di manutenzione e conservazione della strada privata che dalla strada privata per Casa di Bosco conduce a Ricavo o Casa Pacini."

Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità.

*

12° QUESITO: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale;

*



13° QUESITO: determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*

SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni degli appartamenti misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.



Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 20% di quella dei terrazzi ed il 40% delle autorimesse.

Superfici commerciali relativamente al fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti

oltre autorimesse e parti comuni:

Appartamento 1):	mq. 350,00 x 1	= mq. 350,00
Appartamento 2):	mq. 230,00 x 1	= mq. 230,00
Appartamento 3):	mq. 120,00 x 1	= mq. 120,00
Appartamento 4):	mq. 205,00 x 1	= mq. 205,00
Terrazzi:	mq. 54,00 x 0,20	= mq. 10,80
Autorimessa 1):	mq. 139,00 x 0,40	= mq. 55,60
Autorimessa 2):	mq. 105,00 x 0,40	= <u>mq. 42,16</u>

Tot. Superficie commerciale	mq. 1.013,56
------------------------------------	---------------------

Valore della piena proprietà

- Parametro usato	: Superficie commerciale
- Consistenza	: mq. 1.013,56=
- Costo unitario medio	: €. 1.600,00 al mq.
- VALORE VENALE	: €. 1.621.696,00 – <u>€. 206.000,00</u> (spese regolarizzazione urbanistica e catastale) : €. 1.415.696,00
- VALORE BASE D'ASTA	: €. 1.415.696,00 – <u>10%</u> : €. 1.274.126,00

Il valore base d'asta della quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre due autorimesse e pertinenze accessorie è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.274.126,00
Età dell'usufruttuario [REDACTED] alla data odierna: 75 anni
Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
Coefficiente moltiplicatore: 107,50
Pertanto € 1.274.126,00 x 0.30% x 107,50 = € 410.905,76

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/1 USUFRUTTO

€ 410.900,00 (per arrotondamento) (Euro quattrocentodiecimilanovecento/00)



Gli immobili LOTTO 1 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...

Sono stati redatti gli **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA** degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 1) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Dott. Arch. Michele Rosati.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- **Appartamento 1**, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 276,77 kWh/ mq² anno;
- **Appartamento 2**, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 269,28 kWh/ mq² anno;
- **Appartamento 3**, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 280,00 kWh/ mq² anno;
- **Appartamento 4**, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 376,14 kWh/ mq² anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica è sono stati trasmessi alla Regione Toscana tramite portale APACI in data 24/04/2018 con i protocolli n. 0225106, n. 0225149, n. 0225232, n. 0225261 (come da documentazione che si allega).

*

LOTTO 2

1° QUESITO: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.....

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maia Carmela Ressa di Padova;
- è presente in atti l'atto di pignoramento;



A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratti di mappa catastale;

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 2), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostative:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501,502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 8/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (LI)), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà, le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSOITALIA SA), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]



[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500,
501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale €
1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504 (unità negoziale n. -2) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 3), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e
per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili
dell'unità negoziale n. 3, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]



[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500,
501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale €
615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 (PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
in usufrutto, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501,
502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto : FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda
proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502,
503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407, 17, importo capitale € 3.483.407, 17.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 878. 179,33, importo capitale € 878.179,33.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522



(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 503, 502, 504 e 501, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]



[REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 503, 502, 504 e 501, oltre ad altro.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 6), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 6.
- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C.**, - atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/ 191, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni e per gli immobili dell'unità negoziale 1, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, e per tutti gli immobili di tutte le unità negoziali riguarda le unità immobiliari censite al foglio . 2 p.IIa. 590 subalterni 503, 504, 501, 500 e i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 (unità negoziale 1) e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa. 623 (unità negoziale 2), oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A, con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà sulle unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in proprietà l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/1 in nuda proprietà sui terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1 e 4, e per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale 2 oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 4, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/ 06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A ., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto : C/O AVV. B AGIONI, V A PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in nuda proprietà l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.lla. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/1 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693,695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e , oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/20 14, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 590 subalterni 500, 501, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.lla. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al



foglio. 2 p.IIa. 77 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili
delle unità negoziali n. 1,2 e 3, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell' unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 in piena
proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2, e 3 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota
di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, importo totale €
1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259, 11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AVV . CARLO CIABATTI , VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.IIa. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai



nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/ 2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AW . CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.la. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/ 2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto : AVV. CARLO CIABATTI , VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.la. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/ 2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.lla 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.lla 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 3.483.407, 17, importo capitale € 3.483.407, 17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/ 601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla 590 subalterni 500, 501, 503, 504,



oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1,2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 18 222, 223, 487, 489, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684,613 al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.la 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1e per la quota di 1/2 e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in



nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c .f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSOITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566,



593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la 623, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/20 15 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/ 7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] e [REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la 623, oltre ad altro.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/ 2016 di rep. del 30/11/ 2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 008840605 26, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto, per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686, l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3) e per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.la 77 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2 e 3.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a [REDACTED] sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti. Invece per quanto riguarda i soggetti [REDACTED] e [REDACTED] sono emerse due trascrizioni R.P. nn. 2414 e 2415 del 03/10/2017 (annotazione a trascrizione, descrizione 720 NULLITA') contro [REDACTED]

*

2° QUESITO: descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 6.200 mq. ubicato in via M. Buonarroti a Vaiano (PO) raggiungibile dalla pubblica strada attraverso ingresso pedonale e carrabile al nc. 7; all'interno vi è situato un fabbricato residenziale libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (da piano seminterrato a piano primo), suddiviso in quattro unità abitative, un autorimessa oltre accessori comuni quali un locale forno, una centrale termica, una serra esterna (BCNC p.lla 562); il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.

All'interno del lotto sopradescritto, è presente una seconda autorimessa con resede di pertinenza sempre accessibile da passo carrabile posto in via Buonarroti n. 7, previo



attraversamento del resede annesso al fabbricato principale (p.lla 534).

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1 (Foglio 2 p.lla 534 sub.500)

Appartamento ubicato al piano seminterrato avente ingresso principale da atrio e scale a comune e così composto: la parte sinistra, per chi entra dall'atrio comune, presenta un ampio soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due disimpegni, cantina, e ripostiglio; la parte destra è costituita da due disimpegni, due camere, bagno, cucina, soggiorno/pranzo e lavanderia.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno/Pranzo	=	circa	114,81	mq.	→	H 2,80 ml. – H 3,10 ml.
Cucina	=	circa	12,28	mq.	→	H 2,80 ml.
Bagno	=	circa	11,50	mq.	→	H 2,50 ml.
Disimpegno	=	circa	1,50	mq.	→	H 2,80 ml.
Disimpegno	=	circa	4,70	mq.	→	H 2,80 ml.
Cantina	=	circa	33,87	mq.	→	H 2,80 ml.
Ripostiglio	=	circa	5,83	mq.	→	H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	4,32	mq.	→	H 2,65 ml.
Disimpegno	=	circa	10,27	mq.	→	H 2,65 ml.
Disimpegno	=	circa	2,52	mq.	→	H 2,65 ml.
Camera	=	circa	11,85	mq.	→	H 2,65 ml.
Camera	=	circa	19,34	mq.	→	H 2,65 ml.
Bagno	=	circa	5,52	mq.	→	H 2,65 ml.
Cucina	=	circa	9,89	mq.	→	H 2,70 ml.
Soggiorno/pranzo	=	circa	35,47	mq.	→	H 2,70 ml.
Lavanderia	=	circa	30,35	mq.	→	H 2,65 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 314,02 = → mq. 314,00 (per arrotondamento)



Appartamento 2 (Foglio 2 p.Ila 534 sub.502)

Appartamento ubicato al piano terra avente ingresso principale da atrio e scale a comune ed altri ingressi secondari dal resede, e così composto: sul lato destro per chi accede dall'atrio comune vi sono un ampio soggiorno, tinello, pranzo, cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio; sul lato sinistro vi sono una camera, guardaroba, disimpegno, bagno.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno	=	circa	101,49	mq.	→	H 2,70	ml.
Tinello	=	circa	22,15	mq.	→	H 2,70	ml.
Pranzo	=	circa	14,29	mq.	→	H 2,70	ml.
Cucina	=	circa	38,80	mq.	→	H 2,70	ml.
Disimpegno	=	circa	4,16	mq.	→	H 2,70	ml.
Disimpegno	=	circa	5,86	mq.	→	H 2,70	ml.
Bagno	=	circa	5,41	mq.	→	H 2,70	ml.
Ripostiglio	=	circa	1,38	mq.	→	H 2,70	ml.
Disimpegno	=	circa	10,06	mq.	→	H 3,00	ml.
Guardaroba	=	circa	7,00	mq.	→	H 3,00	ml.
Camera	=	circa	24,61	mq.	→	H 3,00	ml.
Bagno	=	circa	17,35	mq.	→	H 2,80	ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 252,56 = → mq. 253,00 (per arrotondamento)

Appartamento 3 (Foglio 2 p.Ila 534 sub.503)

Appartamento ubicato al piano terra posto sul lato sinistro per chi vi acceda attraverso atrio e scale a comune oltre ingresso secondario dal resede, e così composto: tre disimpegni, cucina, pranzo, due bagni, due camere, guardaroba, ripostiglio/lavanderia, ingresso/soggiorno.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:



Disimpegno	=	circa	4,62 mq.	→ H 2,30 ml.
Disimpegno	=	circa	3,94 mq.	→ H 3,00 ml.
Camera	=	circa	13,87 mq.	→ H 3,00 ml.
Bagno	=	circa	6,19 mq.	→ H 2,70 ml.
Ripostiglio/Lavanderia	=	circa	3,73 mq.	→ H 3,00 ml.
Disimpegno	=	circa	3,36 mq.	→ H 2,30 ml.
Pranzo	=	circa	11,31 mq.	→ H 3,00 ml.
Cucina	=	circa	15,19 mq.	→ H 3,00 ml.
Ingresso/Soggiorno	=	circa	17,30 mq.	→ H 3,00 ml.
Camera	=	circa	18,25 mq.	→ H 3,00 ml.
Guardaroba	=	circa	6,81 mq.	→ H 3,00 ml.
Bagno	=	circa	7,15 mq.	→ H 2,70 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 111,72 = → mq. 112,00 (per arrotondamento)

Appartamento 4 (Foglio 2 p.Ila 534 sub.504)

Appartamento ubicato al piano primo avente ingresso principale da atrio e scale a comune, e così composto: sul lato destro per chi vi accede dal vano scala vi sono un disimpegno, corridoio, due bagni, cucina, soggiorno, ingresso secondario, zona sottotetto, oltre due terrazzi; sul lato sinistro vi sono due camere, disimpegni in sottotetto, un bagno, oltre zona in sottotetto con pendenza a decrescere fino a pochi cm di altezza in gronda.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno fronte scala	=	circa	10,04 mq.	> H 2,40 ml.
Camera	=	circa	25,55 mq.	→ H 3,00 ml.
Due locali Sottotetto	=	circa	15,47 mq.	→ H 2,15 ml. – H 1,25 ml.
Bagno	=	circa	7,83 mq.	→ H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	12,68 mq.	→ H 2,60 ml.
Bagno	=	circa	2,22 mq.	> H 2,40 ml.
Soggiorno	=	circa	37,70 mq.	→ H 3,18 ml.



Cucina	=	circa	11,68 mq. → H 2,70 ml.
Ingresso secondario	=	circa	7,38 mq. → H 2,90 ml.
Camera	=	circa	16,40 mq. → H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	12,86 mq. < H 2,40 ml.
Disimpegno	=	circa	3,00 mq. < H 2,40 ml.
Bagno	=	circa	5,50 mq. < H 2,40 ml.
Camera	=	circa	15,83 mq. → Hmedia 2,70 ml.
Terrazzo	=	circa	30,87 mq.
Terrazzo	=	circa	7,80 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 184,14 = → mq. 184,00 (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 38,67 = → mq. 39,00 (per arrotondamento)

Autorimessa 1 (Foglio 2 p.lla 534 sub.501)

Autorimessa ad uso comune delle abitazioni 1-2-3-4 raggiungibile dal resede esterno, posizionata di lato al fabbricato principale e dislocata al piano seminterrato avente doppio accesso carrabile ciascuno dotato di portone basculante.

Superfici utili calpestabili e altezze:

Autorimessa = circa 56,45 mq. → H 2,40 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 56,45 = → mq. 56,50 (per arrotondamento)

Autorimessa 2 (Foglio 2 p.lla 623)

Autorimessa con resede di pertinenza, staccata dal fabbricato principale, dislocata al piano seminterrato suddivisa da pareti interne in tre locali ciascuno dotato di portone basculante, raggiungibile dalla pubblica via attraverso il resede del fabbricato principale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

Autorimessa = circa 132,15 mq. → H 2,70 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 132,15 = → mq. 132,00 (per arrotondamento)

*



CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Il corpo di fabbricato che comprende i beni immobili oggetto di esecuzione (LOTTO 2) presenta struttura portante in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con tegole di copertura in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Finiture interne ed esterne:

Gli appartamenti hanno pavimenti interni di diversa tipologia (cotto, marmo, gres-porcellanato, ceramica e parquet), mentre i terrazzi sono pavimentati in cotto. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (vari tipi di finiture). Le porte interne sono in legno e legno/vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera, protetti da persiane in legno alla fiorentina. I garage sono dotati di basculanti elettrici in legno.

Impianti:

Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
- impianto di riscaldamento (con caldaia centralizzata a condensazione alimentata a gas metano), ad elementi radianti in ghisa;
- cucine alimentate a gas-metano;
- servizi igienici provvisti di wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca
- smaltimento dei liquami attraverso fosse biologiche;

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Parti a comune:

Atrio di ingresso al fabbricato principale e vano scale dal piano seminterrato al piano terra a comune delle quattro unità abitative; centrale termica dislocata al piano seminterrato avente una superficie di circa 13,50 mq a comune delle quattro unità abitative; terreno di pertinenza utilizzato nei dintorni come resede del fabbricato dove insistono camminamenti ed arredi da giardino tra cui un locale forno di circa 8,00 mq., mentre la superficie a nord in pendenza e con terrazzamenti è principalmente occupata da piante di olivo ove insiste anche un annesso in ferro/vetro utilizzato come serra, il tutto a comune delle quattro unità abitative.



Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni.

*

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI:

I confini dell'intero lotto risultano: via Buonarroti, via di Ricavo, strada Vicinale di Casa al Bosco, prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, gli immobili sopra descritti e facenti parte del foglio 2 p.lla 534 sub. 500, 501, 502, 503 e 504, risultano essere intestati, ai signori:

- [REDACTED] per 1/2 usufrutto;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;

e sono così censiti:

- Appartamento 1:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 500, cat. A/7, classe 4, vani 14,5 rendita catastale €. 2.059,37;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 2:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 502, cat. A/7, classe 4, vani 12,5 rendita catastale €. 1.775,32;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 3:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 503, cat. A/7, classe 4, vani 7 rendita catastale €. 994,18;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 4:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 504, cat. A/7, classe 4, vani 10 rendita catastale €. 1.420,26;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.



– Autorimessa 1:

Foglio 2, p.IIIa 534, sub. 501, cat. C/6, classe 5, consistenza 65 mq. rendita catastale €. 147,71;

Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, l'autorimessa esterna (distaccata dal fabbricato) individuata nel foglio 2 p.IIIa 623, risulta essere intestati, ai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED] usufrutto:
- [REDACTED] usufrutto:
- [REDACTED]
- [REDACTED] per 1/2 proprietà;
- [REDACTED]
- [REDACTED] per 1/2 proprietà;

ed è così censita:

– Autorimessa 2:

Foglio 2, p.IIIa 623, cat. C/6, classe 4, consistenza 135 mq. rendita catastale €. 257,97;

Dati derivanti da costituzione del 04/06/1999 n. 296.1/1999.

Eventuali pertinenze:

Ampio resede.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

*

3° QUESITO: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è



emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali con la sola difformità dell'intestazione sui beni della p.lla 534 (dove risulta pignorata la quota di 1/2 usufrutto al [REDACTED] mentre in visura risulta intestatario della quota di 1/1 usufrutto) e p.lla 623 (dove risulta pignorata la quota di 1/2 nuda proprietà al [REDACTED] mentre in visura risulta intestatario della quota di 1/2 proprietà). Si ritiene trascurabile il fatto che il BCNC identificato al Catasto Fabbricati di Vaiano nel foglio 2 p.lla 562 non venga citato nell'atto di pignoramento, trattandosi appunto di un semplice accessorio (serra) ubicato all'interno del resede di pertinenza del fabbricato residenziale pignorato.

*

4° QUESITO: procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

– **Appartamento 1:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 500** risulta conforme allo stato dei luoghi;

– **Appartamento 2:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 502** risulta conforme allo stato dei luoghi;

– **Appartamento 3:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 503** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto l'esistente locale in avancorpo presente sulla facciata nord dell'unità immobiliare a cui si accede anche dal resede esterno risulta di dimensioni più ampie rispetto alla ricostruzione grafica; inoltre vi sono alcune differenze in ordine alle altezze interne di alcuni locali. Tali difformità, tuttavia, non risultano incidere sulla consistenza e rendita catastale dell'unità immobiliare. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di € 1.000,00 per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione



con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Appartamento 4:

La planimetria della **p.Ila 534 sub. 504** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto nella realtà è presente una zona sottotetto sviluppata in maniera articolata avente altezze in parte maggiori di 1,50 ml. pertanto incidente sulla consistenza e rendita catastale. Inoltre nella zona di accesso secondario dal resede esterno risultano due finestre anziché due porte. Per la variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € **1.000,00** tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA in ampliamento della superficie del sottotetto.

– Autorimessa 1:

La planimetria della **p.Ila 534 sub. 501** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto l'altezza riportata graficamente è pari a 2,70 ml. anziché 2,40 ml. come realmente rilevati. Tale risultanza non risulta incidere sulla consistenza e rendita catastale. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di € **500,00** per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Autorimessa 2:

La planimetria della **p.Ila 623** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto nella realtà l'unità immobiliare risulta suddivisa in tre locali. Tale risultanza incide sulla consistenza e rendita catastale. Per la redazione di nuove planimetrie si stima un costo di € **1500,00** per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per divisione in tre distinte unità immobiliari.

*

5° QUESITO: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 2 ricadono nella seguenti aree:



Fabbricato e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Restante porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

*

6° QUESITO: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili (LOTTO 2) oggetto della presente è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 200 rilasciata dal comune di Vaiano in data 27/12/1972.



Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1147/86 prot. 8904 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1148/86 prot. 9605 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1149/86 prot. 8906 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1153/86 prot. 8911 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 10/12/1990;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1154/86 prot. 8912 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 10/12/1990;117
- Concessione Edilizia n.106, Prat. 188/93 prot. 7453 del 12/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 22/07/1993;
- Concessione Edilizia n.129, Prat. 213/93 prot. 8036 del 29/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 30/09/1993;
- Concessione Edilizia n.167, Prat. 274/93 prot. 10731 del 30/10/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 09/11/1993;
- Concessione Edilizia n.133, Prat. 127/94 prot. 6521 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.46, Prat. 17/95 prot. 1358 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 11/04/1995;
- Concessione Edilizia n.51, Prat. 18/95 prot. 1361 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/04/1995;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 48/96 prot. 3284 del 07/03/1996;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 37/97 prot. 3179 del 13/03/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 79/97 prot. 5071 del 28/04/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 82/97 prot. 5238 del 02/05/1997;

Da ricerche effettuate risulta depositato Certificato di Abitabilità Prot. 542 del 22/01/1982 relativo a un fabbricato per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/01/1982.



Successivamente è stato depositato un nuovo Certificato di Abitabilità in data 15/02/1992, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/02/1992 relativamente a n. 3 unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale, per civile abitazione.

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

– Fabbricato principale

- Il fabbricato inizialmente (Licenza del 1972 e successiva Variante) risultava costituito da un'unica unità immobiliare residenziale oltre autorimesse, accessori e pertinenze, come risulta dall'abitabilità rilasciata dal comune di Vaiano nel 1982. Successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria relative alle pratiche di condono, veniva presentata nuova domanda di abitabilità a seguito della quale il comune di Vaiano rilasciava autorizzazione per n.3 unità abitative. In virtù di quanto sopra esposto il sottoscritto rileva il fatto che non sono stati riscontrati titoli edilizi con i quali sia stata frazionata l'unità immobiliare originaria.

– Appartamento 1

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Una delle finestre del soggiorno (lato vano scala) risulta tamponata dall'interno.
- In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/90 non risulta realizzato un vano ad uso ripostiglio, che era rappresentato di fianco alla cantina;

– Appartamento 2

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;

– Appartamento 3

- Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature e diversa destinazione dei locali, (al posto dell'autorizzato vano autoclave e del vano centrale termica, entrambi accessibili dall'esterno, sono stati rilevati due bagni accessibili uno da una camera attraverso il vano guardaroba l'altro attraverso la seconda camera, per complessivi 14 mq circa. di SUL (superficie utile lorda));
- Modifiche esterne sulla facciata lato ovest, riguardanti la chiusura della porta di accesso dell'autorizzata centrale termica (rilevato bagno) e apertura di una nuova finestra, inoltre la porta di accesso dell'autorizzata autoclave (rilevato bagno) risulta trasformata in finestra;



– Appartamento 4

- In riferimento a tutte le pratiche edilizie riguardanti l'appartamento 4 (ad eccezione della Licenza di Costruzione iniziale n. 200/72) si precisa che la zona a sinistra, per chi arriva dal vano scala, risulta erroneamente rappresentata (viene sempre rappresentata quella riguardante l'appartamento 4 del fabbricato descritto nel LOTTO 1) si presume per mero errore grafico;
- Il bagno, accessibile dalla camera posta sul lato destro per chi arriva dal vano scala, risulta realizzato abusivamente in ampliamento, circa 10 mq. di SUL (superficie utile lorda);
- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura, apertura e chiusura di porte;

– Autorimessa 1

- In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/90, sulla parete laterale di fianco alla centrale termica, risulta rappresentata una finestra anziché una porta;

– Autorimessa 2

- In riferimento alla Denuncia di Inizio Attività, Prat. 48/96, si rileva che le dimensioni generali del corpo di fabbrica risultano minori di circa 10 mq. di superficie coperta

- In riferimento alla Concessione Edilizia n.129/93 rilasciata dal comune di Vaiano si precisa il previsto vano ad uso autorimessa, ubicato nel giardino, non è mai stato realizzato.

*

In riferimento a tutte le difformità urbanistiche sopra riscontrate, in base alle leggi e strumenti urbanistici vigenti (L.R. 65/14 e regolamenti comunali) ed alle informazioni assunte presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Vaiano, accertato per quanto riguarda il bagno al piano primo (appartamento 4) realizzato in ampliamento rispetto al fabbricato principale, il cambio di destinazione d'uso dei due locali tecnici (appartamento 3) in due bagni realizzati abusivamente e per quanto riguarda le minori dimensioni dell'autorimessa esterna (autorimessa 2), che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile e comunque non possa avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, si ritiene di procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra citati nella seguente maniera e con i seguenti costi:

- Applicazione dei seguenti articoli della L.R. 65/14:
 - **Art. 136 comma 6** (appartamento 1 – appartamento 2 – autorimessa 1);



- **Art. 206** (appartamento 3 – appartamento 4), interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (non è stato possibile riscontrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda);
- **Art. 209** (autorimessa 2) accertamento di conformità;
- **Costi:**
 - **Art. 136 comma 2 oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale presunta =..... €. **3.030,00=** (Euro tremilatrenta/00)
 - **Art. 206** (doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, avendo considerato € 1.600,00 il valore al mq degli immobili) **oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale presunta =..... €. **74.000,00=** (Euro settantaquattromila/00)
 - **Art. 209** (oblazione) **oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale presunta =..... €. **1.100,00=** (Euro millecento/00)
 - **Spese tecniche presunte** =...€. **20.000,00=** (Euro ventimila/00)

Allo stato attuale gli immobili risultano comunque commerciabili anche se non completamente conformi alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio.

*

7° QUESITO: dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

In relazione all'intero fabbricato di via Buonarroti n. 7, composto da distinte unità immobiliari oltre accessori di pertinenza, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione e la stretta correlazione interna tra i vani, si è ritenuto opportuno procedere alla stima unendo il tutto in un unico lotto (LOTTO 2).

*

8° QUESITO: dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...

Visti i diritti pro quota oggetto di pignoramento (LOTTO 2), in rapporto allo stato dei luoghi, valutati i costi necessari ed il deprezzamento che avrebbe il lotto in vendita se frazionato, si ritiene non opportuno dividere in natura il bene pignorato.

*



9° QUESITO: accertare se l'immobile è libero o occupato...

Alcune unità immobiliari risultano occupate in forza dei seguenti contratti di locazione:

- 1) Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 15 luglio 2016 a Prato il [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario concede in locazione alla [REDACTED] un immobile in Vaiano via Buonarroti 7 costituito da 3 unità immobiliari abitative censite al catasto fabbricati di Vaiano nel **foglio 2 p.IIa 534 sub.ni 500-502-503** oltre autorimessa censita nel **foglio 2 p.IIa 534 sub 501** per un canone di locazione annuale pari ad €. **18.000,00**; durata della locazione 4 anni; contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016 al numero 2875/2016.
- 2) Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo del 18 luglio 2016 a Prato il [REDACTED] [REDACTED] concedono in locazione al [REDACTED] [REDACTED] una autorimessa ubicata in via Buonarroti 7 a Vaiano censita al catasto fabbricati di Vaiano nel **foglio 2 p.IIa 623** composta da un unico vano con tre accessi; durata della locazione 6 anni; canone anno € **1.200,00**, Contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016 al numero 2861/2016.
- 3) Contratto di locazione di immobile ad uso foresteria del 15 luglio 2016 a Prato il [REDACTED] [REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] un immobile ad uso abitativo in Vaiano via Buonarroti 7 censito al catasto fabbricati di Vaiano **foglio 2 p.IIa 534 sub 504**; canone di locazione annuale € **4.800,00**; durata del contratto 4 anni; registrato a Viareggio il 21/07/2016 al numero 2851/2016.

*

10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo, come da certificazione anagrafica dello stato di famiglia, gli immobili risultavano occupati da i [REDACTED] [REDACTED] e dal [REDACTED] e i suoi quattro figli minorenni.

*

11° QUESITO: indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...



Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 2 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito n. 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

Per quanto riguardano le servitù si rimanda a quanto sotto indicato:

Atto di compravendita, a rogito del Notaio BALESTRI n. di rep. omissis del 30/12/1972, registrato a PRATO il 19/01/1973 al n. 1035, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISTOIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1973 ai nn. 2663/ 2503, con il quale in primo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio. 2 p.la 141/c di mq. 6.080 al signor [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1; in secondo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio. 2 p.la 141/d di mq. 6.060 al signor [REDACTED], che acquistava per la quota di 1/1.

"Il venditore si impegna a costituire servitù ad edificando sopra il terreno di sua proprietà distinto al N.C.T. di Vaiano foglio 2 p.lle 133 e 134 e cioè si impegna a non costruire sopra detto terreno costruzioni.

Si precisa che sopra il terreno di cui al secondo luogo esiste una sorgente d'acqua e con lavatoio, situata lungo la nuova strada che dalla strada privata per Casa di Bosco porta a Ricavo o Casa Pacini, a tale sorgente hanno diritto di accedere dalla strada i sigg. [REDACTED] e rispettive famiglie, salvo se altri e di fare uso della sorgente e del lavatoio. Il venditore si riserva per se ed aventi causa il diritto di passo e transito sul tratto di strada privata venduta con l'atto; e tale diritto potrà anche cederlo a terzi compratori, o loro aventi causa, si obbligano a partecipare pro-quota alle spese di manutenzione e conservazione della strada privata che dalla strada privata per Casa di Bosco conduce a Ricavo o Casa Pacini."



Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità.

*

12° QUESITO: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

*

13° QUESITO: determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*



SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni dell'appartamento misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 20% di quella dei terrazzi ed il 40% delle autorimesse.

A) Superfici commerciali relativamente al fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa e parti comuni:

Appartamento 1):	mq. 350,00 x 1	= mq. 350,00
Appartamento 2):	mq. 280,00 x 1	= mq. 280,00
Appartamento 3):	mq. 130,00 x 1	= mq. 130,00
Appartamento 4):	mq. 205,00 x 1	= mq. 205,00
Terrazzi:	mq. 39,00 x 0,20	= mq. 7,80
Autorimessa 1):	mq. 62,00 x 0,40	= mq. 24,80

Tot. Superficie commerciale	mq.997,60
------------------------------------	------------------

Valore della piena proprietà

- Parametro usato	: Superficie commerciale
- Consistenza	: mq. 997,60 =
- Costo unitario medio	: €. 1.600,00 al mq.
- VALORE VENALE	: €. 1.596.160,00 –
	€. <u>96.530,00</u> (spese regolarizzazione urbanistica e catastale)
	: €. 1.499.630,00
- VALORE BASE D'ASTA	: €. 1.499.630,00 –
	<u>10%</u>
	: €. 1.349.667,00

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente a fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa 1 e parti comuni, è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.349.667,00

(Con atto di donazione trascritto a Prato in data 11/01/2006 ai nn. 368/220 il [REDACTED])



riservava il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé al coniuge.

Età dell'usufruttuario alla data odierna: 77 anni

Età dell'usufruttuario alla data odierna: 75 anni

(Viene preso in considerazione l'età del soggetto più giovane)

Tasso di interesse legale vigente: 0,30%

Coefficiente moltiplicatore: 107,50

Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 1.349.667,00 x 0,30% x 107,50 = € 435.267,60

Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 914.399,40

Valore della quota 1/2 di usufrutto: € 432.388,32 / 2 = € 217.633,80

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETÀ

€ 1.132.000,00 (per arrotondamento)
(Euro unmilione centotrentaduemila/00)

*

B) Superfici commerciali relativamente all'autorimessa con resede esclusivo (autorimessa 2):

Autorimessa 2): mq. 135,00 x 0,40 = mq. **54,00**

Resede esclusivo: mq. 270,00 x 0,08 = mq. 21,60

Tot. Superficie commerciale mq. 75,60

Valore della piena proprietà

- Parametro usato : Superficie commerciale

- Consistenza : mq. 75,60 =

- Costo unitario medio : €. 1.600,00 al mq.

- VALORE VENALE : €. 120.960,00 –

€. 5.600,00 (spese regolarizzazione urbanistica e catastale)

: €. 115.360,00

- VALORE BASE D'ASTA : €. 115.360,00 –

10%

: €. 103.824,00

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente all'autorimessa con resede esclusivo (autorimessa 2), è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 103.824,00

Età dell'usufruttuario alla data odierna: 77 anni

Tasso di interesse legale vigente: 0,30%

Coefficiente moltiplicatore: 90

Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 103.824,00 x 0,30% x 90 = € 28.032,48

Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 75.791,52

Valore della quota di 1/2 di usufrutto: € 28.032,48 / 2 = € 14.016,24



VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETÀ

€ 89.800,00 (per arrotondamento)
(Euro ottantanovemilaottocento/00)

Lo scrivente nella certificazione notarile rileva quanto segue: l'autorimessa (Foglio 2 p.lla 623) proviene da frazionamento della p.lla 486, quest'ultima acquistata con atto di compravendita trascritto a Prato ai nn. 6232/3475 in data 14/07/1995 dove i [REDACTED] acquistavano 1/2 di usufrutto ciascuno mentre i [REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno. Nel Pignoramento per il bene sopra stimato, risulta invece erroneamente pignorata la quota di 1/2 di piena proprietà al [REDACTED]

*

Pertanto si indica i seguenti valori di stima:

- A) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 di nuda proprietà su fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa e pertinenze accessorie (appartamenti 1, 2, 3, 4 e autorimessa 1): € 1.132.000,00
- B) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà su autorimessa con resede esclusivo (autorimessa 2): € 89.800,00

VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 2

A+B = € 1.211.800,00 (per arrotondamento)
(Euro unmilione duecentoundicimilaottocento/00)

Gli immobili LOTTO 2 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...

Sono stati redatti gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 2) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Geom. Claudio Scarfò.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- Appartamento 1, ricade in classe energetica " D " con Indice di Prestazione Energetica



- Globale pari a 112,24 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 2, ricade in classe energetica " D " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 87,26 kWh/ mq² anno;
 - Appartamento 3,ricade in classe energetica " E " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 196,28 kWh/ mq² anno;
 - Appartamento 4, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 188,94 kWh/ mq² anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica è sono stati trasmessi tramite PEC, al comune di Vaiano e alla Regione Toscana, in data 14/07/2016 (come da documentazione che si allega).

*

LOTTO 3

1° QUESITO: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.....

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipocatastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maia Carmela Ressa di Padova;
- è presente in atti l'atto di pignoramento;
- sono presenti in atti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni agricoli oggetto di pignoramento (LOTTO 3);

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratti di mappa catastale;

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio



Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 3), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostantive:

A) Immobili in Comune di Vaiano (PO), censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 147 sub. 500**, cat. A/8, classe. 1, vani 21, rendita catastale € 3.958,64, Via Nuova per Schignano n. 51 piano: S1-T-1;
- 2) **Foglio 7 P.IIa. 147 sub. 501**, cat. C/6, classe. 6, consistenza 6,55 mq., rendita catastale € 147,71, Via Nuova per Schignano n. 51 piano: S1;

– **IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/02/2008 ai nn. 1379/299, atto Notaio MONTANO ROSANNA n. 48373/10417 di rep. del 28/01/2008, a favore CREDITO ARTIGIANO S.P.A., con sede in MILANO (MI), c.f. 00774500151 (domicilio ipotecario eletto: MILANO PIAZZA SAN FEDELE N. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 in nuda proprietà in separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) e [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 ciascuno in usufrutto, grava le immobiliari in oggetto, importo totale € 2.340.000,00, importo capitale € 1.300.000,00, durata 15 anni.

– **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C.** - atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 11/01/2013 ai nn. 345/227, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10532/1914;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/ 1916;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/ 1917.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/ 2553, a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio



ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI , VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/ 2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (F)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno



in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/ 2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in



MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale €
450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/ 600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -



Ufficio provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.



- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9011/5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1332/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9261/ 5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 445500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9262/5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/ 882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro, oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

B) Terreni in Comune di VAIANO (PO), censiti in Catasto Terreni come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 397** ente urbano di are 00,50;
 - 2) **Foglio 7 P.IIa. 398** ente urbano di are 00,55;
 - 3) **Foglio 7 P.IIa. 145** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 240 mq. Reddito dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,74;
 - 4) **Foglio 7 P.IIa. 146** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 920 mq. Reddito dominicale € 2,85, Reddito Agrario € 2,61;
 - 5) **Foglio 7 P.IIa. 302** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 2.140 mq. Reddito dominicale € 6,63, Reddito Agrario € 6,08;
 - 6) **Foglio 7 P.IIa. 306** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 65 mq. Reddito dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,20;
 - 7) **Foglio 7 P.IIa. 360** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 230 mq. Reddito dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,48;
 - 8) **Foglio 7 P.IIa. 396** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 140 mq. Reddito dominicale € 0,43, Reddito Agrario € 0,40;
- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C.**, a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2013 ai nn. 345/ 227, contro [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda i terreni censiti al fg. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nri. 10532/1914;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/1916;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/1917.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/2553, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

– **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio



ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (F)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 397 e 398, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] per



la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1 e 4, oltre ad altro,

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV . CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c. f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri,



- [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/ 646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto : FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.
 - **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.
 - **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9011/ 5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9261/ 5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai



nn. 9262/ 5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava sui terreni censiti al foglio 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396 e gli enti urbani censiti al foglio 7, mappali 397 e 398, oltre ad altro.

C) Terreni in Comune di VAIANO (PO), censiti in Catasto Terreni come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 433** Qualità PASCOLO, Superficie 1.180 mq. Reddito dominicale € 0,91, Reddito Agrario € 0,43;

- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2645 TER C.C.**, a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2013 ai nn. 345/ 227, contro [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda il terreno in oggetto, oltre ad altro .

La trascrizione risulta annotata di:

- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10532/1914;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/1916;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/1917.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/ 2553, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda il terreno in oggetto, oltre ad altro.

– **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (F)), contro, oltre ad altri, [REDACTED]



- [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava il terreno in
oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013
ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del
08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101
(domicilio ipotecario eletto: C/O AW. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)),
contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda
proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo
capitale € 606.005,29.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai
nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526
(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in
usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00,
importo capitale € 1.698.259,11.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 (PO)), contro [REDACTED] e [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà,

[REDACTED]

per la quota di 1/2 in usufrutto, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/ 600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/ 2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/ 646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526



(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda
proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo
capitale € 878.179,33.

– **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del
14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f.
01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad
altri, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava il terreno in oggetto, oltre ad
altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n.
1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di PRATO Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai
nn. 9010/ 5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.,
con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda il terreno in
oggetto, oltre ad altro.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n.
1832/20d di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di PRATO Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai



nn. 9011/ 5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP,
con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda il terreno in
oggetto, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n.
1832/2015 di rep. del 28/09/ 2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai
nn. 9261/5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f.
04545500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda il terreno in oggetto, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n.
1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai
nn. 9262/ 5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f.
04545500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda il terreno in oggetto, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data



03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava il terreno in oggetto, oltre ad altro.

D) Terreni in Comune di VAIANO (PO), censiti in Catasto Terreni come segue:

- 1) **Foglio 13 P.IIa. 1** Qualità SEMINATIVO, Superficie 620 mq. Reddito dominicale € 1,92, Reddito Agrario €. 1,60;
- 2) **Foglio 13 P.IIa. 872** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 20 mq. Reddito dominicale € 0,12, Reddito Agrario €. 0,06;
- 3) **Foglio 13 P.IIa. 873** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 245 mq. Reddito dominicale € 1,46, Reddito Agrario €. 0,76;

– **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2645 TER C.C.**, atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/ 191, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

– La trascrizione risulta annotata di:



- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 11/12/2015 ai nn. 11602/2101;
 - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 11/12/2015 ai nn. 11603/2102.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769 atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW . B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526



(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSOITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in
usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00,
importo capitale € 1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00,



importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 2/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA soc. COOP., con sede MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46 .
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/ 600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/ 601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526



(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/ 646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/ 7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/ 2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro.

E) Terreni in Comune di VAIANO (PO), censiti in Catasto Terreni come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 386** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 250 mq. Reddito dominicale € 0,77, Reddito Agrario €. 0,71;
- 2) **Foglio 7 P.IIa. 394** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 250 mq. Reddito dominicale € 0,77, Reddito Agrario €. 0,71;
- 3) **Foglio 7 P.IIa. 633** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq. Reddito dominicale € 0,02, Reddito Agrario €. 0,02;



- 4) **Foglio 7 P.IIa. 635** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 170 mq. Reddito dominicale € 1,01, Reddito Agrario €. 0,53;
- 5) **Foglio 7 P.IIa. 637** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 95 mq. Reddito dominicale € 0,29, Reddito Agrario €. 0,27;
- 6) **Foglio 7 P.IIa. 639** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 30 mq. Reddito dominicale € 0,09, Reddito Agrario €. 0,09;
- 7) **Foglio 7 P.IIa. 640** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq. Reddito dominicale € 0,03, Reddito Agrario €. 0,03;
- 8) **Foglio 7 P.IIa. 642** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq. Reddito dominicale € 0,03, Reddito Agrario €. 0,03;

– **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI**

DELL'ART.2645 TER C.C., a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n.

229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/ 2013

ai nn. 345/ 227, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di

comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei

beni, riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10532/1914;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/1916;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/1917

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO

n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai

nn. 3780/ 2553, a favore [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005, 29.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI , VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/ 2014 di rep. del 05/04/ 2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO),



contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00,
importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda
proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/ 2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. OOSS4060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA SA), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n.



1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/ 5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9011/5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9261/ 5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in. data 08/10/2015 ai nn. 9262/5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in oggetto, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/8821 atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/ 2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a [REDACTED] sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti. Invece per quanto riguarda i soggetti [REDACTED] e [REDACTED] sono emerse due trascrizioni R.P. nn. 2414 e 2415 del 03/10/2017 (annotazione a trascrizione, descrizione 720 NULLITA') contro [REDACTED]

[REDACTED]



*

2° QUESITO: descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 9.500 mq. ubicato a Vaiano (PO) in Via Nuova per Schignano nc.51, raggiungibile dalla pubblica strada attraverso tre distinti ingressi carrabili; all'interno vi è situato un fabbricato (da destinarsi a villa residenziale) in corso di ristrutturazione e da completare (attualmente allo stato grezzo) libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (interrato, terra e primo) e ampio resede pertinenziale circostante su cui insiste anche una piscina ed un locale accessorio ad essa (entrambi già completati e funzionanti); a corredo, inoltre, in estensione del resede, vi sono altre particelle di terreno private che in totale costituiscono una superficie catastale di circa 6.600 mq.

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato in esame è attualmente allo stato grezzo, con le sole tamponature esterne ed interne e privo di impianti e finiture; nel 2010 risulta essere stato avviato un intervento di ristrutturazione edilizia che prevedeva il suo completo rifacimento; lavori che sono stati interrotti nel 2013.

Il fabbricato risulta essere così suddiviso: al piano terra sono presenti cinque ampi vani principali oltre vani accessori e terrazzo; al piano primo sono presenti sei vani principali oltre vani accessori e terrazzo; al piano interrato sono presenti due ampi vani; il tutto collegato funzionalmente da scale interne.

A corredo di tale fabbricato, all'interno del resede pertinenziale, è presente una piscina oltre un locale in muratura, fuori terra (urbanisticamente destinato a spogliatoio e bagno) di circa 34,00 mq. utili ed altezza interna di 2,45 ml.; in sede di sopralluogo è stata riscontrato che al posto dello spogliatoio risulta presente una cucina.



Superfici utili calpestabili e altezze:

Visto che i diversi locali attualmente non hanno una definizione tangibile, è opportuno indicarne la superficie utile calpestabile generale così distribuita per piano:

- **piano interrato:**
 - circa 138,00 mq. con altezza di piano interna al grezzo di circa 2,60 ml.
- **piano terra:**
 - circa 285,00 mq., oltre terrazzo di circa 200,00 mq. con altezze interne al grezzo dai 2,95 ml. ai 3,25 ml.;
- **piano primo:**
 - circa 170,00 mq., oltre terrazzo di circa 137,00 mq. con altezza interna al grezzo circa 3,15 ml.;

*

CARATTERISTICHE TECNICHE DEI BENI:

Attualmente il fabbricato si presenta con le parti strutturali completate (pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto in latero-cemento) tamponature esterne e divisori interni in muratura quasi completamente ultimati.

Finiture interne ed esterne:

Il fabbricato risulta privo delle finiture (intonacatura, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi etc...), nonché delle sistemazioni generali delle parti esterne e del resede tra cui le scale e i camminamenti. L'area introno al fabbricato presenta ancora attrezzature ed allestimenti di cantiere (gru, ponteggi, materiale residuale di edilizia, etc...).

La piscina di forma irregolare, che insiste sul resede pertinenziale, è rivestita con tessere di mosaico ed ha un camminamento laterale rifinito con pavimentazione in materiale lapideo e tavolato di legno; il locale spogliatoio (attualmente al suo interno è presente una cucina) è il bagno hanno pavimentazione in mattonelle di marmo colore chiaro, le pareti sono tinteggiate.

Impianti:

Il fabbricato residenziale risulta privo di impianti.

Il locale accessorio della piscina risulta dotato dell'impianto idrico, ed elettrico; il servizio igienico e provvisto di wc, bidet, lavandino, doccia.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dei sopraddetti impianti.



Parti a comune:

Come parti comuni del fabbricato vi è il resede pertinenziale.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato risulta allo stato grezzo; per portare a termine l'opera servono opere di completamento da estendersi anche alle parti esterne del resede.

*

CONFINI E DATI CATASTALI:

I confini dell'intero LOTTO 3 risultano: via Nuova per Schignano su più lati, prop. Macchioni/Salimbeni, prop. Investex srl, s.s.a.

Al Catasto del comune di Vaiano, gli immobili risultano essere intestati ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 usufrutto in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] per 1/2 usufrutto in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;

sono così censiti:

- Fabbricato residenziale (compreso piscina e spogliatoio esterno):
Foglio 7, p.IIa 147, sub. 500, cat. A/8, classe 1, vani 21 rendita catastale €. 3.958,64;
Dati provenienti da variazione del 26/07/2002 protocollo n. 73659 in atti dal 26/07/2002
- ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2721.1/2002).
- Autorimessa:
Foglio 7, p.IIa 147, sub. 501, cat. C/6, classe 6, consistenza 55 mq. rendita catastale €. 147,71;
Dati provenienti da variazione del 26/07/2002 protocollo n. 73659 in atti dal 26/07/2002
- ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2721.1/2002).



All'interno del lotto risulta anche un **BCNC** (resede comune ai sub. 500-501) identificato nel **Foglio 7, p.IIa 147 sub. 502**.

– Terreni:

- Foglio 7, p.IIa 397**, Ente Urbano di are 00,50;
- Foglio 7, p.IIa 398**, Ente Urbano di are 00,55;
- Foglio 7 p.IIa 145**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 240 mq., Reddito Dominicale €. 1,43, Reddito Agrario € 0,74;
- Foglio 7 p.IIa 146**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 920 mq., Reddito Dominicale €. 2,85, Reddito Agrario € 2,61;
- Foglio 7 p.IIa 302**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 2.140 mq., Reddito Dominicale €. 6,63, Reddito Agrario € 6,08;
- Foglio 7 p.IIa 306**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 65 mq., Reddito Dominicale €. 0,39, Reddito Agrario € 0,20;
- Foglio 7 p.IIa 360**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 230 mq., Reddito Dominicale €. 0,36, Reddito Agrario € 0,48;
- Foglio 7 p.IIa 396**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 140 mq., Reddito Dominicale €. 0,43, Reddito Agrario € 0,40;
- Foglio 7 p.IIa 433**, Qualità PASCOLO, Superficie 1.180 mq., Reddito Dominicale €. 0,91, Reddito Agrario € 0,43;
- Foglio 13 p.IIa 1**, Qualità SEMINATIVO, Superficie 620 mq., Reddito Dominicale €. 1,92, Reddito Agrario € 1,60;
- Foglio 13 p.IIa 872**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 20 mq., Reddito Dominicale €. 1,12, Reddito Agrario € 0,06;
- Foglio 13 p.IIa 873**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 245 mq., Reddito Dominicale €. 1,46, Reddito Agrario € 0,76;
- Foglio 7 p.IIa 386**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 250 mq., Reddito Dominicale €. 0,77, Reddito Agrario € 0,71;
- Foglio 7 p.IIa 394**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 250 mq., Reddito Dominicale €. 0,77, Reddito Agrario € 0,71;
- Foglio 7 p.IIa 633**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq., Reddito Dominicale €. 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- Foglio 7 p.IIa 635**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 170 mq., Reddito Dominicale €. 1,01, Reddito Agrario € 0,53;
- Foglio 7 p.IIa 637**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 95 mq., Reddito Dominicale €. 0,29, Reddito Agrario € 0,27;
- Foglio 7 p.IIa 639**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 30 mq., Reddito Dominicale €. 0,09, Reddito Agrario € 0,09;
- Foglio 7 p.IIa 640**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq., Reddito Dominicale €. 0,03, Reddito Agrario € 0,03;
- Foglio 7 p.IIa 642**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10 mq., Reddito Dominicale €. 0,03, Reddito Agrario € 0,03;

Eventuali pertinenze:

Ampio resede.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.



*

3° QUESITO: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali.

Si rileva soltanto che nell'atto di pignoramento non viene citato il BCNC identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano nel Foglio 7, p.lla 147, sub. 502 e che viene descritto nell'elaborato planimetrico come resede a comune della p.lla 147, sub. 500-501; tale rilevanza, a parere dello scrivente, è da ritenersi marginale.

*

4° QUESITO: procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

- In atti risultano ancora le planimetrie presentate nel 2002, (quali abitazione sub. 500 e autorimessa sub. 501), rappresentanti ancora lo stato dei luoghi precedente all'intervento di ristrutturazione, ad oggi, non ancora terminato.

Sarebbe opportuno procedere alla variazione catastale per mutare le sue attuali categorie (rispettivamente A/8 e C/6) in unica categoria F/3 (unità in corso di costruzione) in quanto il fabbricato risulta inutilizzabile; per evitare però di affrontare in questa fase i costi tecnici di variazione per portare il fabbricato in categoria F/3, si ritiene conveniente lasciarlo come attualmente censito, rimandando così il tutto al momento dell'aggiudicazione. Al momento in cui i lavori di ristrutturazione saranno completati, si dovrà procedere con un nuovo accatastamento a variazione tramite modello DOCFA,



previa presentazione anche di Tipo Mappale per le avvenute modifiche in mappa.

*

5° QUESITO: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 3 ricadono nella seguente area:

Fabbricato e resede:

Normativa vigente sull'area

	aree ricadenti nell'Area Protetta del Monteferrato (DCR 67/96) - aree di interesse paesaggistico ambientale
	ANPIL Monteferrato
Zona omogenea	E: aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, aree attrezzate, aree di interesse ambientale, area protetta del Monteferrato (DCR 67/96), SIR 40, SIR 41

*

6° QUESITO: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

VERIFICA E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

I beni immobili (LOTTO 3) oggetto della presente sono stati realizzati in forza della Licenza di Costruzione n. 68/72 rilasciata dal comune di Vaiano in data 14/09/1972; successiva Licenza di Costruzione in variante n. 227/73 rilasciata dal comune di Vaiano in data 19/01/1974; e ulteriore Licenza di Costruzione in variante n. 20/75 rilasciata dal comune di Vaiano in data 05/05/1975.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.14, Prat. 27/79 prot. 1411 del 05/03/1979 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/03/1979;
- Concessione Edilizia n.28, Prat. 65/83 prot. 4021 del 09/06/1983 rilasciata dal comune di Vaiano in data 13/06/1983, per realizzazione piscina;
- Concessione Edilizia n.96, Prat. 93/84 prot. 5856 del 18/07/1984 rilasciata dal comune di Vaiano in data 07/11/1984;



- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 123/85 prot. 10825 del 24/12/1985, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1743 del 08/04/2009;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, Prat. 18/07 prot. 1020 del 30/01/2007, per realizzazione di palificata in micropali;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, Prat. 215/08 prot. 6755 del 22/07/2008, per trivellazione di un pozzo;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, Prat. 272/08 prot. 9174 del 14/10/2008, per opere di ristrutturazione edilizia;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, Prat. 34/10 prot. 860 del 05/02/2010, variante alla P.E. 272/08;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, Prat. 20/13 prot. 915 del 05/02/2010, variante in corso d'opera art. 142 L.R. 01/05 alla P.E. 272/08;

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, con particolare riferimento all'ultima pratica edilizia n. 20/13 in sede di sopralluogo non sono emerse difformità di rilievo. Per quanto riguarda la zona piscina con annesso spogliatoio e bagno si è potuto rilevare che al posto dello spogliatoio risulta presente una cucina.

*

7° QUESITO: dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

In relazione all'intero fabbricato ubicato in via Nuova per Schignano, 51 a Vaiano (PO), resede di pertinenza, oltre piscina e annessi, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione e la stretta correlazione con i terreni adiacenti, si è ritenuto di unire tutti beni pignorati sopra elencati in un unico lotto (LOTTO 3).

*

8° QUESITO: dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...

L'immobile è pignorato pro quota. La quota pignorata sull'intero LOTTO 3 che l'esperto ha deciso di formare con più beni immobili per le ragioni suddette, e che non ritiene opportuno dividere in natura, rappresenta la quota di 1/2 di usufrutto, oltre l'intera (1/1) nuda proprietà.

*



9° QUESITO: accertare se l'immobile è libero o occupato...

- 1) I beni del presente LOTTO 3 risultano liberi, ad eccezione delle p.lle 1 - 872 - 873 individuate al Catasto Terreni del comune di Vaiano al foglio 13, che sono oggetto di Contratto di locazione del 15 luglio 2016, in cui i [REDACTED] e [REDACTED] entrambi usufruttuari concedono in locazione all' [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dalla [REDACTED] un immobile e vari appezzamenti di terreno agricoli prevalentemente seminativi e boschivi, tra cui quelli sopra elencati; durata della locazione sei anni; per un canone di locazione annuale pari ad € 1.200,00 annui; "i frutti dei terreni locati saranno in parte destinati come parziale pagamento della locazione"; contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016 al numero 2878/2016.

*

10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo l'immobile non è abitabile in quanto al grezzo e quindi da completare.

*

11° QUESITO: indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 3 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.



Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi non si sono potute rilevare difformità da un punto di vista urbanistico; catastalmente sarebbe opportuno procedere alla variazione catastale per mutare la sua attuale categoria rispettivamente A/8 e C/6 in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

*

12° QUESITO: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale;

*

13° QUESITO: determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** per quanto riguarda il fabbricato e sue pertinenze accessorie, mentre sarà il **VALORE DI MERCATO** per quanto riguardano i terreni.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dai suddetti Valori svalutati di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di alletterne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame. Nel prezzo unitario (€/mq) applicato al fabbricato sono ricomprese le incidenze del resede, piscina e spogliatoio esistenti.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la



situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*

SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni dell'appartamento misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata:

A) Superfici commerciali relativamente al fabbricato:

Piano terra e primo: mq. 580,00 x 1 = mq. **580,00**

Terrazzi: mq. 337,00 x 0,20 = mq. **67,40**

Piano interrato: mq. 178,00 x 0,40 = mq. **71,20**

Tot. Superficie commerciale	mq. 718,60
------------------------------------	-------------------

Trattandosi di fabbricato al grezzo, da ultimare con la realizzazione di opere di completamento come da progetto di cui alla pratica edilizia già menzionata, si procede con la stima del **Valore di Trasformazione (VT)** che è dato dal Valore di Mercato (VM) del bene futuro ultimato, sottratti i costi della trasformazione stessa per portare l'opera a compimento (C). Il valore di mercato (VM) del bene finito può essere stimato applicando alla superficie commerciale un prezzo unitario pari ad **€/mq. 2.000,00** (Euro duemila/00). Visto che lo stato attuale del fabbricato si trova a circa il 50% di stato di avanzamento (necessitano opere edili, opere impiantistiche, sistemazioni esterne, spese tecniche per la nuova pratica edilizia di completamento lavori, compreso il contributo oneri di completamento opere spettanti al comune, direzione dei lavori, accatastamenti finali, dichiarazioni varie di collaudo/conformità, e abitabilità) si può procedere alla stima del **Valore di Trasformazione (VT)** come di seguito calcolata:



Valore di Mercato (VM) = 718,60 mq x €/mq. 2.000,00 = € 1.437.200,00
 Opera a compimento (C) = € 1.437.200,00 x 50% = € 718.600,00
 Valore di Trasformazione (VT) = (VM) € 1.437.200,00 – (C) € 718.600,00 = € 718.600,00
 Valore base d'asta = €. 718.600,00 – 10% = € 646.740,00

Pertanto il Valore della piena proprietà allo stato attuale dell'immobile (a base d'asta) risulta pari a € 646.740,00 (Euro seicentoquarantaseimilasettecentoquaranta/00).

Valore di mercato della quota di 1/2 usufrutto + quota di 1/1 nuda proprietà:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 646.740,00
 Età dell'usufruttuario alla data odierna: 77 anni
 Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
 Coefficiente moltiplicatore: 90
 Valore usufrutto 1/1 = € 646.740,00 x 0,30% x 90 = € 174.619,80
Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 472.120,20
Valore della quota 1/2 di usufrutto: € 174.619,80 / 2 = € 87.309,90

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETA'

€ 559.000,00 (per arrotondamento)
(Euro cinquecentocinquantanovemila/00)

*

B) Terreni:

La superficie e la tipologia dei terreni riportata è quella catastale.

– Seminativo - Seminato Arborato - Ente Urbano:

Superficie 1.465 mq. valore €/mq. € 3,00 valore di mercato € 4.395,00

– Pascolo:

Superficie 1.180 mq. valore €/mq. € 1,00 valore di mercato € 1.180,00

– Uliveto - Vigneto:

Superficie 4.135 mq. valore €/mq. € 8,00 valore di mercato € 33.080,00

Valore di mercato totale dei terreni per (1/1) la piena proprietà: € 38.655,00

Valore base d'asta: € 38.655,00 - 10% = € 34.789,50

Pertanto il Valore della piena proprietà allo stato attuale dei terreni (a base d'asta) risulta pari a € 34.789,50 (Euro trentaquattromilasettecentottantanove/50).

Età dell'usufruttuario alla data odierna: 77 anni

Tasso di interesse legale vigente: 0,30%

Coefficiente moltiplicatore: 90

Valore usufrutto 1/1 = € 34.789,50 x 0,30% x 90 = € 9.393,16

Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 25.396,34

Valore della quota 1/2 di usufrutto: € 9.393,16 / 2 = € 4.696,58



VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETA'

€ 30.000,00 (per arrotondamento)
(Euro trentamila/00)

*

- A) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 di nuda proprietà su fabbricato oltre pertinenze accessorie (piscina, locale spogliatoio/bagno):
€ 559.000,00
- B) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà sui terreni:
€ 30.000,00

VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 3

A+B = € 589.000,00
(Euro cinquecentottantanovemila/00)

Gli immobili LOTTO 3 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...

Trattandosi di fabbricato al "rustico", privo di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici, è escluso dall'obbligo di redazione dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, come indicato nel D.M. 26/06/2015.

*

LOTTO 4

1° QUESITO: verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.....

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maia Carmela Ressa di Padova;



- è presente in atti l'atto di pignoramento;

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratti di mappa catastale;
- CDU - Vaiano foglio 2 p.lla 127 e p.lle terreni in Cantagallo.

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 4), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostantive:

- **IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/06/2004 ai nn. 8248/2134, atto Notaio DONNINI FRANCESCO n. 15091/1856 di rep. del 07/06/2004, a favore BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in FIRENZE (FI), c.f. 05272250480 (domicilio ipotecario eletto: PRATO VIALE MONTEGRAPPA N. 278/C), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) e [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 ciascuno in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 81 e foglio 2 p.la. 590 sub. 1, importo totale € 1.600.000,00, importo capitale € 800.000,00, durata 25 anni.

- **IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2004 ai nn. 12743/ 3366, atto Notaio DONNINI FRANCESCO n. 15091 di rep. del 07/06/2004, a favore BANCA TOSCANA S.P.A., con sede in FIRENZE (FI), c.f. 05272250480 (domicilio ipotecario eletto: PRATO - VIALE MONTEGRAPPA 278/C), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] (terzo datore) e [REDACTED]
[REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 ciascuno in usufrutto, grava le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 81 e foglio 2 p.la 590 sub. 1, importo totale € 1.600.000,00, importo capitale € 800.000,00, durata 25 anni.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - (servitù di passo pedonale e carrabile), atto autenticato dal Notaio MONTANO ROSANNA n. 53006/12542 di rep. del 18/10/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/10/2010 ai nn. 11303/6718, a favore FEDAN IMMOBILIARE S.R.L., con sede in VAIANO (PO), c.f. 02068980974, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in



regime di separazione dei beni, [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] in regime di comunione
legale dei beni fra loro, grava i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 626 e 520 (fondo servente).

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - (servitù di passo pedonale e carrabile), atto autenticato dal Notaio MONTANO ROSANNA n. 53487/12808 di rep. del 28/01/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/02/2011 ai nn. 2126/1356, a favore [redacted]
e [redacted] in regime di comunione legale dei beni fra loro, contro [redacted]
[redacted] in regime di separazione dei beni, [redacted]
[redacted] in regime di separazione dei beni, [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] in regime di comunione legale dei beni fra loro, grava i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 520 e 626, oltre ad altro (fondo servente).

- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C.**, atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/191, contro [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni e per gli immobili dell'unità negoziale 1, [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 in nuda proprietà, [redacted]



[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, e per tutti gli immobili di tutte le unità negoziali riguarda le unità immobiliari censite a foglio 2 p.lla 590 sub. 503, 504, 501, 500 e i terreni censiti a foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 (unità negoziale1) e l'unità immobiliare censita a foglio. 2 p.lla. 623 (unità negoziale 2), oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 11/12/2015 ai nn. 11602/2101;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 11/12/2015 ai nn. 11603/2102.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/ 2553, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti a foglio. 7 p.lle 156, 158 e 172, oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni in CANTAGALLO censiti a foglio. 79 p.lle 177, 178, 180, 194, 218 (unità negoziale n. 3) per la quota di 1/2



in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni in VAIANO censiti a foglio. 1 p.la. 2, foglio. 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54,59, 74, 86, 100, 127, 132, 213, 219, 594, 595, foglio. 7 p.lle 156, 158, 172, foglio. 12 p.lle 7,10, 17, 26 e 80, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 3 e 4, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 3 e 4, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013 a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in CANTAGALLO censiti a foglio. 79 p.lle 177, 178, 180, 194, 218, in VAIANO foglio. p.la. 2, foglio. 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 59, 74, 86, 100, 127, 132, 213, 219, 594, 595, foglio. 7 p.lle 156, 158, 172, foglio. 12 p.lle 7, 10, 17, 26, 80, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la



quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio 2 p.lla 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in proprietà l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.lla. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti a foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1 e 4, e per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale 2 oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 4, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/ 06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto : C/O AVV. B AGIONI, V A PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite a foglio 2 p.lla 590 sub. 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in nuda proprietà l'unità immobiliare censita a foglio 2 p.lla. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/1 in nuda proprietà i terreni censiti a foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e , oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in proprietà (rectius nuda proprietà) e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai



nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzi delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in nuda proprietà le unità immobiliari censite a foglio 2 p.lla 590 sub. 500, 501, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in



proprietà i terreni censiti a foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita a foglio 2 p.la 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti a foglio 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito a foglio 2 p.la 77 (unità negoziale n. 5), contro STEFANACCI CARLO, nato il 15/10/1940 a PRATO (PO), c.f. STFCRL40R15G999X per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 in piena proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2, e 3 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 500, 501, 503, 504, foglio 2 p.la 623 e i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili



dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/ 2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AW. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 500, 501, 503, 504, foglio 2 p.la 623 e i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 500, 501, 503, 504, foglio 2 p.la 623 e i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio 2 p.lla 590 sub- 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti a foglio 2 mappali 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.lla 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio 2 p.lla 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio 2 mappali 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.la 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti a fg . 2 mappali 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1,2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà sulle unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.la 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio 2 p.la 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili



dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3,

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSOITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio 2 p.lla 590 sub. 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.lla 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti al foglio. 7 p.lle 156, 158, 172, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9011/5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti al foglio. 7 p.lle 156, 158, 172, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio 2 p.lla 590 sub. 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.lla 623, oltre ad altro.



- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti al foglio. 1 p.la. 2, foglio. 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 59, 74, 86, 100, 127, 132, 213, 219, 594, 595, in CANTAGALLO, foglio. 79 p.lle 177, 178, 180, 194, 218, in VAIANO foglio. 12 p.lle 5, 7, 10, 17, 26, 80, oltre ad altro.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/ 7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio 2 p.la 590 sub. 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio 2 mappali 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio 2 p.la 623, oltre ad altro.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.



COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti al foglio. 1 p.la. 2, foglio 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 59, 74, 86, 100,127, 132, 213, 219, 594, 595, in CANTAGALLO foglio 79 p.lle 177, 178, 180, 194, 218, in VAIANO foglio 12 p.lle 5, 7, 10, 17, 26, 80, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9261/ 5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti a foglio. 7 p.lle 156, 158, 172, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9262/ 5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni in VAIANO censiti al foglio 7 p.lle 156, 158, 172, oltre ad altro.



– **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/ 2016 di rep. del 30/11/ 2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 008840605 26, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio 2 p.lla 590 subalterni 500, 501, 503, 504, (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto, per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686, l'unità immobiliare censita a foglio 2 p.lla 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3) e per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.lla 77 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2 e 3.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a Stefanacci Carlo sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti. Invece per quanto riguarda i soggetti [REDACTED] sono emerse due trascrizioni R.P. nn. 2414 e 2415 del 03/10/2017 (annotazione a trascrizione, descrizione 720 NULLITA') contro [REDACTED]



*

2° QUESITO: descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 2.930 mq ubicato a Vaiano (PO), Loc. Casa al Bosco, raggiungibile dalla pubblica strada attraverso ingresso carrabile posto al nc. 18 di via M. Buonarroti, al cui interno vi è situato:

- ampio fabbricato (principale) residenziale, suddiviso in due unità abitative libero su quattro lati e dislocato su 5 livelli (da piano seminterrato a piano terzo);
- piccolo fabbricato residenziale (ex fienile) dislocato al piano terra oltre interrato;
- fabbricato ad uso deposito in parte in muratura ed in parte in legno dotato di corte;

il tutto corredato da ampio resede di pertinenza (in parte comune ed in parte esclusivo).

Infine, sempre dello stesso lotto, fanno parte ulteriori appezzamenti di terreno di diversa natura, (circa 660.000 mq. catastali) posti sia nel comune di Vaiano (PO) che di Cantagallo (PO), principalmente dislocati nei dintorni del nucleo abitativo.

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1- (Fooglio 2, p.IIa 590, sub. 503):

Appartamento ubicato al piano seminterrato-terra-primò così composto:

- **al piano seminterrato:** due ampie taverne (carenti di finiture), studio (rilevato un soggiorno), stieria (rilevata una camera), due disimpegni, lavanderia (rilevata una cucina), bagno e centrale termica accessibile dall'esterno;
- **al piano terra:** tre vani ad uso biblioteca e studio, (carenti di finiture), disimpegno e due cantine (di cui una allo stato grezzo);
- **al piano primo:** cucina, locale forno, tinello, ripostiglio, disimpegno, quattro camere,



quattro bagni (rilevata una camera al posto di un bagno, antibagno + ripostiglio),
guardaroba oltre terrazza.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

PIANO SEMINTERRATO

Taverna	=	circa	33,84	mq.	→	H 2,80 ml.
Taverna	=	circa	41,06	mq.	→	H 4,35 ml.
Disimpegno	=	circa	5,71	mq.	→	H 4,40 ml.
Studio (Soggiorno)	=	circa	16,85	mq.	→	H 4,40 ml.
Stireria (Camera)	=	circa	14,21	mq.	→	H 4,40 ml.
Lavanderia (Cucina)	=	circa	13,00	mq.	→	Hmax 3,85 ml. – Hmin 2,85 ml.
Disimpegno	=	circa	2,00	mq.	→	Hmax 2,80 ml. – Hmin 2,30 ml.
Bagno	=	circa	4,10	mq.	→	Hmax 2,80 ml. – Hmin 2,30 ml.
Centrale Termica	=	circa	11,50	mq.	→	H 2,60 ml.

PIANO TERRA

Disimpegno	=	circa	16,10	mq.	→	H 2,60 ml.
Biblioteca (al grezzo)	=	circa	28,98	mq.	→	H 2,75 ml.
Biblioteca (al grezzo)	=	circa	19,43	mq.	→	H 2,75 ml.
Studio (al grezzo)	=	circa	19,27	mq.	→	H 2,75 ml.
Cantina (al grezzo)	=	circa	10,98	mq.	→	H 3,40 ml.
Cantina	=	circa	10,71	mq.	→	H 2,33 ml.

PIANO PRIMO

Cucina	=	circa	32,43	mq.	→	Hmax 3,95 ml. – Hmin 2,50 ml.
Tinello	=	circa	18,85	mq.	→	Hmax 3,95 ml. – Hmin 2,45 ml.
Ripostiglio	=	circa	4,03	mq.	>	H 2,40 ml.
Disimpegno	=	circa	10,45	mq.	>	H 2,40 ml.
Camera	=	circa	11,90	mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	10,97	mq.	>	H 2,70 ml.
Bagno+anti	=	circa	6,93	mq.	>	H 2,40 ml.



Camera	=	circa	12,92	mq. >	H 2,70 ml.
Bagno+anti	=	circa	7,49	mq. >	H 2,40 ml.
Bagno+anti+rip. (camera)=		circa	11,53	mq. >	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	18,65	mq. >	H 2,70 ml.
Guardaroba	=	circa	5,46	mq. >	H 2,40 ml.
Bagno+anti	=	circa	14,28	mq. >	H 2,40 ml.
Terrazza	=	circa	40,33	mq.	

Totale superficie netta abitazione = mq 413,63= → mq. 413,50 = (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 40,33 = → mq. 40,00 = (per arrotondamento)

Appartamento 2- (Foglio 2, p.lla 590, sub. 504):

Appartamento ubicato al piano primo-secondo-terzo, collegato da scale interne, così composto:

- al piano primo: due vani con destinazione cantina (rilevati soggiorno e sala TV), disimpegno e bagno;
- al piano secondo: ingresso/soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, bagno, terrazza e ampio resede esclusivo;
- al piano terzo: disimpegno, tre camere, due bagni.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

PIANO PRIMO

Disimpegno	=	circa	3,41	mq. >	H 2,40 ml.
Bagno	=	circa	3,31	mq. >	H 2,40 ml.
Cantina (Sala TV)	=	circa	17,40	mq. →	H 2,80 ml. (centro volta)
Cantina (Soggiorno)	=	circa	45,10	mq. →	H 2,80 ml. (centro volta)

PIANO SECONDO

Ingresso -Soggiorno	=	circa	45,50	mq. →	H 3,25 ml.
Cucina	=	circa	17,40	mq. →	H 3,20 ml.



Disimpegno	=	circa	9,92	mq.	>	H 2,70 ml.
Tinello	=	circa	11,60	mq.	→	H 3,00 ml.
Bagno	=	circa	2,20	mq.	>	H 2,40 ml.
Terrazza	=	circa	10,66	mq.		
Resede esclusivo	=	circa	208,15	mq.		

PIANO TERZO

Disimpegno	=	circa	15,38	mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	21,85	mq.	→	Hmax 3,25 ml.
Bagno	=	circa	12,75	mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	12,80	mq.	→	H 3,28 ml.
Bagno	=	circa	6,80	mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	8,58	mq.	>	H 2,70 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 234,00 = → mq. 234,00 = (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 10,66 = → mq. 10,50 = (per arrotondamento)

Totale superficie resede esclusivo = mq. 208,15 = → mq. 208,00 = (per arrotondamento)

Appartamento 3- (Foglio 2, p.lla 590, sub. 501):

Appartamento in piccolo fabbricato (ex fienile) libero su quattro lati, ubicato al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, mentre al piano leggermente rialzato di circa 80 cm., si trovano un disimpegno, due camere ed un bagno. Durante il sopralluogo è stata rilevata nella zona soggiorno una scala che conduce ad un piano interrato (che risulta completamente abusivo) costituito da vari locali e precisamente: taverna con angolo cottura (illuminata da finestre a bocca di lupo), disimpegno, bagno (dotato di aerazione forzata), due cantine, altro disimpegno, stanza di passaggio, lavanderia, oltre due scannafossi ed un ampio locale al grezzo usato come deposito (vedi allegato fotografico Lotto 4 foto n.64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77).

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

PIANO TERRA



Soggiorno-cottura	=	circa	30,00	mq. →	Hmax 4,50 ml. – Hmin 3,80
Disimpegno	=	circa	11,60	mq. >	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	14,00	mq. >	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	10,40	mq. >	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	5,00	mq. >	H 2,70 ml.

PIANO INTERRATO (abusivo)

Taverna	=	circa	37,60	mq. →	H 2,90 ml.
Disimpegno	=	circa	3,85	mq. →	H 2,20 ml.
Bagno	=	circa	3,18	mq. →	H 2,20 ml.
Cantina	=	circa	6,50	mq. →	H 2,20 ml.
Cantina	=	circa	11,60	mq. →	H 2,20 ml.
Disimpegno	=	circa	6,10	mq. >	H 2,40 ml.
Stanza di passaggio	=	circa	11,40	mq. →	H 2,70 ml.
Lavanderia	=	circa	16,24	mq. →	H 2,70 ml.
Scannafosso 1	=	circa	5,18	mq. →	H 2,10 ml.
Scannafosso 2	=	circa	30,00	mq. →	H 2,70 ml.
Deposito	=	circa	100,00	mq. →	H 2,70 ml.

Totale superficie netta piano terra/rialzato = mq. 71,00 = → mq. 71,00 = (per arrotondamento)

Totale superficie netta piano interrato = mq. 231,65 = → mq. 231,50 = (per arrotondamento)

Deposito – (Foglio 2, p.lla 590, sub. 500):

Unità immobiliare ad uso deposito, situata al piano terra in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale ed al fabbricato ex fienile, costituita da un locale in muratura e tre contigui locali accessori in struttura lignea, il tutto dotato di corte esclusiva.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Locale in muratura	=	circa	13,20	mq. →	H 3,45 ml.
Tre locali in legno	=	circa	53,00	mq. →	H 3,45 ml.
Corte	=	circa	112,30	mq.	



Totale superficie netta deposito = mq. 66,20 = → mq. 66,00 = (per arrotondamento)

Totale superficie corte = mq. 112,30 = → mq. 112,00 = (per arrotondamento)

*

CARATTERISTICHE TECNICHE DEI BENI:

I due fabbricati residenziali oggetto di esecuzione (LOTTO 4) presentano struttura portante in muratura mista (corpo di fabbrica principale), e pietra (ex fienile), con solai di varia tipologia strutturale (latero cemento, legno e pannelle in cotto, volte in mattoni, voltine in pannelle e longarine di ferro) e tetti inclinati a falde con struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte con pietra a faccia vista. Il fabbricato ad uso deposito è costituito da struttura portante in muratura mista a faccia vista con tetto a falda inclinata composto da struttura lignea e manto di copertura in tegole tipo marsigliese. Ad esso è annesso un ulteriore porzione di fabbricato con struttura portante in legno e copertura mista in tegole in laterizio e materiale plastico tipo ondulit.

Finiture interne ed esterne:

Appartamenti 1 e 2 facenti parte del fabbricato principale

Gli appartamenti hanno pavimenti interni di diversa tipologia (cotto, pietra, resina, ceramica e legno), scale interne in pietra, mentre i terrazzi sono pavimentati in cotto. Le pareti interne sono tinteggiate (vari tipi di finiture) Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni che sono dotati di vetro camera, quasi tutti protetti da persiane in legno alla fiorentina. Si precisa che alcuni vani, come sopra descritti, risultano privi di alcune finiture in quanto ancora grezzo.

Appartamento 3 (ex fienile)

L'appartamento ha pavimenti interni in cotto (escluso l'ampio vano usato come deposito che risulta al grezzo) e scale interne rivestite in pietra. Le pareti interne sono tinteggiate (vari tipi di finiture) esclusa la zona soggiorno cottura piano terra che ha le pareti in pietra faccia-vista. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono ferro taglio termico con vetro camera.



Impianti:

- Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti:
 - impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
 - impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
 - impianto di riscaldamento (con caldaie centralizzate alimentate a GPL e a legna) dotato di pannelli radianti a pavimento (appartamenti 1-2) e elementi in ghisa (appartamento 3)
 - cucine alimentate a GPL;
 - servizi igienici provvisti di wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca
 - smaltimento dei liquami attraverso fosse biologiche;

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

- Il deposito non è dotato di impianti.

Parti a comune:

Resede attorno ai corpi di fabbricato, in parte a giardino ed in parte pavimentato (pietra e cotto), con presenza, al piano primo, di un pergolato in struttura portante in di ferro e copertura in legno e canniccio.

In generale lo stato di manutenzione dell'intero lotto è da ritenersi buono.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni eccetto alcuni locali da completare perché lasciati al grezzo. Il deposito si presenta in condizioni scadenti.

*

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI:

A) Fabbricati

I confini dei fabbricati oggetto di pignoramento risultano: via Buonarroti, strada vicinale per Casa al Bosco, prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, i tre appartamenti ed il deposito, risultano essere intestati, ai signori:



- [redacted] per 1/2 nuda proprietà;
- [redacted] per 1/2 nuda proprietà;
- [redacted] 1/2 usufrutto in regime di comunione dei beni;
- [redacted] 1/2 usufrutto in regime di comunione dei beni;

e sono così censiti:

- Appartamento 1:

Foglio 2, p.lla 590, sub. 503, cat. A/7, classe 4, vani 18,5 rendita catastale €. 2.627,47;

Dati derivati da variazione del 11/12/2012 protocollo n. PO0098296 in atti dal 11/12/2012 diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 12045.1/2012)

- Appartamento 2:

Foglio 2, p.lla 590, sub. 504, cat. A/7, classe 3, vani 10,5 rendita catastale €. 1.274,36;

Dati derivati da variazione del 11/12/2012 protocollo n. PO0098296 in atti dal 11/12/2012 diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 12045.1/2012)

- Appartamento 3:

Foglio 2, p.lla 590, sub. 501, cat. A/2, classe 3, vani 4 rendita catastale €. 382,18;

Dati derivanti da variazione della destinazione del 08/01/2007 protocollo n. PO0001690 in atti dal 08/01/2007 deposito-abitazione (n. 61.1/2007)

- Deposito:

Foglio 2, p.lla 590, sub. 500, cat. C/2, classe 4, consistenza 79 mq. rendita catastale €. 191,76;

Dati derivanti da variazione fusione del 28/12/2006 protocollo n. PO0082970 in atti dal 28/12/2006 fusione (n. 5778.1/2006)

Inoltre, come rappresentati dall'elaborato planimetrico, in atti sono presenti due **BCNC** censiti al Catasto Fabbricati di Vaiano nel **foglio 2 p.lla 590**:

- **sub. 5**, resede a comune dei sub. 500, 501 e 503;
- **sub 502**, resede a comune dei sub. 503 e 504.

Eventuali pertinenze:

Ampio resede.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.



B) Terreni

Al Catasto Terreni del comune di Vaiano, i terreni risultano essere intestati ai signori:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] usufrutto
con diritto di accrescimento;
- [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento;

e sono così censiti:

- Foglio 1 p.IIa 2**, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 10.510 mq., Reddito Dominicale € 15,60, Reddito Agrario € 2,34;
- Foglio 2 p.IIa 19**, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 1.660 mq., Reddito Dominicale € 0,43, Reddito Agrario € 0,26;
- Foglio 2 p.IIa 20**, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 10.770 mq., Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,67;
- Foglio 2 p.IIa 27**, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.060 mq., Reddito Dominicale € 1,74, Reddito Agrario € 0,47;
- Foglio 2 p.IIa 44**, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 6.050 mq., Reddito Dominicale € 9,37, Reddito Agrario € 1,87;
- Foglio 2 p.IIa 48**, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 8.570 mq., Reddito Dominicale € 13,28, Reddito Agrario € 2,66;
- Foglio 2 p.IIa 52**, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 11.390 mq., Reddito Dominicale € 4,71, Reddito Agrario € 1,76;
- Foglio 2 p.IIa 54**, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 8.610 mq., Reddito Dominicale € 3,56, Reddito Agrario € 1,33;
- Foglio 2 p.IIa 55**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 6.340 mq., Reddito Dominicale € 37,65, Reddito Agrario € 19,65;
- Foglio 2 p.IIa 56**, Qualità SEMINATIVO, Superficie 870 mq., Reddito Dominicale € 1,35, Reddito Agrario € 1,57;
- Foglio 2 p.IIa 57**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 320 mq., Reddito Dominicale € 1,49, Reddito Agrario € 0,91;
- Foglio 2 p.IIa 59**, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 1.090 mq., Reddito Dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,17;
- Foglio 2 p.IIa 75**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 10.140 mq., Reddito Dominicale € 31,42, Reddito Agrario € 28,80;
- Foglio 2 p.IIa 74**, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 17.520 mq., Reddito Dominicale € 54,29, Reddito Agrario € 49,77;
- Foglio 2 p.IIa 76**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 5.080 mq., Reddito Dominicale € 30,17, Reddito Agrario € 15,74;
- Foglio 2 p.IIa 78**, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 5.170 mq., Reddito Dominicale € 30,71, Reddito Agrario € 16,02;
- Foglio 2 p.IIa 84**, Qualità SEMINATIVO, Superficie 490 mq., Reddito Dominicale € 1,52, Reddito Agrario € 1,27;
- Foglio 2 p.IIa 86**, Qualità PASCOLO, Superficie 2.450 mq., Reddito Dominicale



€. 1,14, Reddito Agrario € 0,51;
Foglio 2 p.IIa 100, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 5.940 mq., Reddito Dominicale
€. 9,20, Reddito Agrario € 1,84;
Foglio 2 p.IIa 127, Qualità PASCOLO ARB., Superficie 37.030 mq., Reddito Dominicale
€. 19,12, Reddito Agrario € 9,56;
Foglio 2 p.IIa 132, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 70.880 mq., Reddito Dominicale
€. 29,29, Reddito Agrario € 10,98;
Foglio 2 p.IIa 135, Qualità PASCOLO, Superficie 4.890 mq., Reddito Dominicale
€. 2,27, Reddito Agrario € 1,01;
Foglio 2 p.IIa 142, Qualità PASCOLO, Superficie 3.750 mq., Reddito Dominicale
€. 1,74, Reddito Agrario € 0,77;
Foglio 2 p.IIa 213, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.880 mq., Reddito Dominicale
€. 2,20, Reddito Agrario € 0,60;
Foglio 2 p.IIa 218, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 3.010 mq., Reddito Dominicale
€. 13,99, Reddito Agrario € 8,55;
Foglio 2 p.IIa 219, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 32.550 mq., Reddito Dominicale
€. 33,62, Reddito Agrario € 5,04;
Foglio 2 p.IIa 222, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 50 mq., Reddito Dominicale
€. 0,23, Reddito Agrario € 0,14;
Foglio 2 p.IIa 487, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 330 mq., Reddito Dominicale
€. 1,96, Reddito Agrario € 1,02;
Foglio 2 p.IIa 489, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 120 mq., Reddito Dominicale
€. 0,71, Reddito Agrario € 0,37;
Foglio 2 p.IIa 520, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 55 mq., Reddito Dominicale
€. 0,33, Reddito Agrario € 0,17;
Foglio 2 p.IIa 566, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 360 mq., Reddito Dominicale
€. 1,12, Reddito Agrario € 1,02;
Foglio 2 p.IIa 593, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 30.630 mq., Reddito Dominicale
€. 26,89, Reddito Agrario € 4,75;
Foglio 2 p.IIa 596, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 12.750 mq., Reddito Dominicale
€. 1,98, Reddito Agrario € 1,98;
Foglio 2 p.IIa 625, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 60 mq., Reddito Dominicale
€. 0,28, Reddito Agrario € 0,17;
Foglio 2 p.IIa 626, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 238 mq., Reddito Dominicale
€. 1,11, Reddito Agrario € 0,68;
Foglio 2 p.IIa 631, Qualità RELIT STRAD, Superficie 1.080 mq;
Foglio 2 p.IIa 666, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 1.769 mq., Reddito Dominicale
€. 10,51, Reddito Agrario € 5,48;
Foglio 2 p.IIa 684, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 26 mq., Reddito Dominicale
€. 0,15, Reddito Agrario € 0,08;
Foglio 2 p.IIa 686, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 20 mq., Reddito Dominicale
€. 0,12, Reddito Agrario € 0,06;
Foglio 2 p.IIa 689, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 64 mq., Reddito Dominicale
€. 0,20, Reddito Agrario € 0,18;
Foglio 2 p.IIa 690, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 75 mq., Reddito Dominicale
€. 0,23, Reddito Agrario € 0,21;
Foglio 2 p.IIa 691, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 8 mq., Reddito Dominicale
€. 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
Foglio 2 p.IIa 692, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 73 mq., Reddito Dominicale
€. 0,23, Reddito Agrario € 0,21;
Foglio 2 p.IIa 693, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 50 mq., Reddito Dominicale



€. 0,15, Reddito Agrario € 0,14;
Foglio 2 p.IIa 695, Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 2.150 mq., Reddito Dominicale € 6,66, Reddito Agrario € 6,11;
Foglio 2 p.IIa 696, Qualità PASCOLO CESPUG., Superficie 2.120 mq., Reddito Dominicale € 0,55, Reddito Agrario € 0,33; (proveniente dalla soppressione della p.IIa 77)
Foglio 2 p.IIa 709, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 1.544 mq., Reddito Dominicale € 7,18, Reddito Agrario € 4,39; (Proveniente dalla soppressione della p.IIa 223);
Foglio 2 p.IIa 710, Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 396 mq., Reddito Dominicale € 1,84, Reddito Agrario € 1,12; (Proveniente dalla soppressione della p.IIa 223);
Foglio 2 p.IIa 594, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 20.000 mq., Reddito Dominicale € 17,56, Reddito Agrario € 3,10;
Foglio 2 p.IIa 595, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 13.020 mq., Reddito Dominicale € 2,02, Reddito Agrario € 2,02;
Foglio 7 p.IIa 156, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 3.290 mq., Reddito Dominicale € 1,87, Reddito Agrario € 0,51;
Foglio 7 p.IIa 158, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 72.150 mq., Reddito Dominicale € 74,52, Reddito Agrario € 11,18;
Foglio 7 p.IIa 172, Qualità CAST. FRUTTO, Superficie 5.070 mq., Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 0,79;
Foglio 12 p.IIa 5, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 14.180 mq., Reddito Dominicale € 21,97, Reddito Agrario € 4,39;
Foglio 12 p.IIa 7, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 16.480 mq., Reddito Dominicale € 14,47, Reddito Agrario € 2,55;
Foglio 12 p.IIa 10, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 6.580 mq., Reddito Dominicale € 6,80, Reddito Agrario € 1,02;
Foglio 12 p.IIa 17, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 80.990 mq., Reddito Dominicale € 20,91, Reddito Agrario € 12,55;
Foglio 12 p.IIa 26, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 57.120 mq., Reddito Dominicale € 59,00, Reddito Agrario € 8,85;
Foglio 12 p.IIa 80, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 7.083 mq., Reddito Dominicale € 1,83, Reddito Agrario € 1,10;

Al Catasto Terreni del comune di Vaiano, il seguente terreno risulta essere intestato ai signori:

- [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà;
- [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà;
- [REDACTED] 1/2 usufrutto;
- [REDACTED] 1/2 usufrutto;

ed è così censiti:

Foglio 2 p.IIa 129, Qualità BOSCO MISTO, Superficie 5.640 mq., Reddito Dominicale € 2,33, Reddito Agrario € 0,87;



Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, la seguente area urbana risulta essere intestata ai signori:

- [REDACTED] nuda
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per 1/2
usufrutto;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 usufrutto;

ed è così censita:
Foglio 2 p.IIa 682, AREA URBANA, Superficie 153 mq.;

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, la seguente area urbana risulta essere intestata ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà;
- [REDACTED] 1/2
usufrutto;
- [REDACTED]
[REDACTED] 1/2 usufrutto;

ed è così censita:
Foglio 2 p.IIa 683, AREA URBANA, Superficie 11 mq.;

Al Catasto Terreni del comune di Cantagallo, i seguenti terreni risultano essere intestati ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] usufrutto
con diritto di accrescimento;
- [REDACTED]
[REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento;



e sono così censiti:

Foglio 79 p.IIa 177, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 20.970 mq., Reddito Dominicale € 2,17, Reddito Agrario € 3,25;

Foglio 79 p.IIa 178, Qualità BOSCO ALTO, Superficie 4.460 mq., Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,69;

Foglio 79 p.IIa 180, Qualità PASC. CESPUG., Superficie 820 mq., Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,13;

Foglio 79 p.IIa 194, Qualità SEMINATIVO, Superficie 6.670 mq., Reddito Dominicale € 8,61, Reddito Agrario € 10,33;

Foglio 79 p.IIa 218, Qualità BOSCO CEDUO, Superficie 540 mq., Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,08;

*

3° QUESITO: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...

Fabbricati residenziali e deposito:

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali.

Si rileva e si ritiene trascurabile il fatto che i BCNC identificati al Catasto Fabbricati di Vaiano nel foglio 2 p.IIa 590 sub. 5 e 502 non vengano citati nell'atto di pignoramento, trattandosi appunto di semplici accessori non autonomamente utilizzabili quali resedi.

Terreni:

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione ai dati catastali, ad eccezione delle seguenti difformità:

- Si rileva che le due unità immobiliari censite come ENTI URBANI al Catasto Fabbricati di Vaiano nel foglio 2 p.IIe 682 e 683, (come già evidenziato nella certificazione notarile), sono state erroneamente indicate nel pignoramento con il foglio 7 anziché foglio 2. Si ritiene essere un mero errore di scrittura rilevando che in atti presso il Catasto Terreni di Vaiano al foglio 7 p.IIe 682 e 683 non esiste nessuna corrispondenza. Inoltre la p.IIa



682 risulta intestata per quota parte al Sig. [REDACTED] in virtù di rogito notarile stipulato in data 07/01/2016;

- Si rileva che la particella censita al Catasto Terreni del Comune di Vaiano nel foglio 2 p.lla 77 (terreno di mq. 2.150), oggetto di pignoramento, è stata soppressa in data 27/04/2012 con frazionamento che ha dato origine alle p.lle 696-697. Successivamente la p.lla 697 è stata venduta con rogito notarile stipulato in data 04/02/2013. Pertanto della p.lla 77 originaria è rimasta intestata ai soggetti eseguiti la sola p.lla 696 di mq 2.120.
- Si rileva che la particella censita al Catasto Terreni del Comune di Vaiano nel foglio 2 p.lla 223, oggetto di pignoramento, è stata soppressa in data 07/04/2015 con frazionamento che ha dato origine alle p.lle 709-710 intestate agli stessi soggetti;

*

4° QUESITO: procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

– **Appartamento 1:**

La planimetria della **p.lla 590 sub. 503** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto al piano seminterrato alcuni vani hanno una diversa destinazione, mentre al piano terra non è rappresentata una tramezzatura all'interno di una cantina. Tali difformità incidono sulla consistenza (numero dei vani) e rendita catastale dell'unità immobiliare. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di € **1.000,00** per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per modifiche interne.

– **Appartamento 2:**

La planimetria della **p.lla 590 sub. 504** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto al



piano primo lo scannafosso e le finestre che affacciano su di esso in realtà non esistono; al piano secondo nel bagnetto in avancorpo sono rappresentate tre finestre anziché due come nella realtà; al piano terzo all'interno del bagno di minore consistenza è rappresentata una tramezzatura che in realtà non esistente Tali difformità non incidono sulla consistenza (numero dei vani) e rendita catastale dell'unità immobiliare. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di € 1.000,00 per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Appartamento 3:

La planimetria della **p.IIa 590 sub. 501** pur risultando difforme allo stato dei luoghi, per tutte le opere abusive realizzate (scala e piano interrato) e descritte al quesito 6, si ritiene di non dover procedere al suo aggiornamento in quanto dovrà essere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi che consentirà di ottenere la conformità della stessa.

– Deposito esterno:

La planimetria della **p.IIa 590 sub. 500** risulta conforme allo stato dei luoghi.

*

5° QUESITO: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 4 ricadono nelle seguenti aree:

Deposito e terreni a ovest:

Normativa vigente sull'area

	aree ricadenti nell'Area Protetta del Monteferrato (DCR 67/96) - aree di interesse paesaggistico ambientale
	ANPIL Monteferrato
Zona omogenea	E: aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, aree attrezzate, aree di interesse ambientale, area protetta del Monteferrato (DCR 67/96), SIR 40, SIR 41



Fabbricati e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree della residenza - tessuto storico o di vecchio impianto - area con prescrizioni specifiche (R1.8)
Patrimonio di interesse storico architettonico documentale	n. 52 - Casa al Bosco
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Terreni ad est:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Cantagallo, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 4 ricadono nelle seguenti aree:

Normativa vigente sull'area

AN2 Aree di interesse ambientale (Sistema Ambientale)



*

6° QUESITO: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

VERIFICA E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Gli edifici facenti parte del lotto (LOTTO 4) oggetto della presente sono stati realizzati prima del 01/09/1967.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 62/85 prot. 9785 del 22/11/1985, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 16/10/1990;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 116/95 prot. 2362 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1627 del 23/10/2003;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 117/95 prot. 2363 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1556 del 17/04/2001;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 118/95 prot. 2364 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1626 del 22/10/2003;
- Sanatoria ai sensi della L. 47/85, Prat. 117/95 prot. 2363 del 28/02/1995, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1556 del 17/04/2001;
- Concessione Edilizia n. 39/01, Prat. 119/00, rilasciata dal comune di Vaiano in data 19/04/2001;
- Concessione Edilizia n. 57, Prat. 311/01 prot. 10485 del 27/11/2001 rilasciata dal comune di Vaiano in data 30/10/2003;
- Concessione Edilizia a Variante (alla n.39/01) n. 68, Prat. 10/02 prot. 361 del 12/01/2002 rilasciata dal comune di Vaiano in data 24/07/2002;
- Concessione Edilizia a Variante (alla n.39/01) n. 16, Prat. 260/03 prot. 10426 del 21/11/2003 rilasciata dal comune di Vaiano in data 26/04/2004;
- Denuncia di Inizio Attività,(per opere di completamento alla. n. 39/01) Prat. 179/05 prot. 6719 del 05/08/2005;



Risulta depositato Certificato di Abitabilità Prot. 7618 del 07/08/2007 relativo all'immobile (ex fienile) individuato al catasto fabbricati del comune di Vaiano al foglio 2 p.IIa 590 sub.501.

*

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

– **Appartamento 1**

▪ **Piano Seminterrato:**

Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature leggere, chiusura ed apertura di porte e modifiche di alcune quote di pavimento, realizzazione di camino in muratura (zona studio, attualmente adibito a soggiorno), e realizzazione di forno in muratura in un vano taverna. Inoltre, come precedentemente esposto, si precisa che è stato rilevato nel vano lavanderia è stata realizzata una cucina e nel vano stireria è stata ricavata una camera oltre ad essere stata tamponata una apertura con l'adiacente vano taverna.

▪ **Piano terra:**

Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzatura leggera (vano cantina posto di fianco al vano biblioteca). Sono state tamponate alcune aperture (zona biblioteca e zona studio) che consentivano l'affaccio al piano sottostante, inoltre è stato realizzato un camino in muratura nel vano biblioteca.

▪ **Piano primo:**

Modifiche interne, nella zona notte, riguardanti la demolizione di tramezzature leggere, per trasformare un bagno e un ripostiglio in una camera. Chiusura di due porte e realizzazione di setti murari per ricavare delle nicchie.

– **Appartamento 2**

▪ **Piano primo:**

Nel vano cantina (utilizzato come sala TV) è stata realizzata una porta di collegamento con una zona interrata (locale utilizzato come deposito che risulta abusivo come descritto nell'appartamento 3), inoltre non sono state realizzate due finestre (una nel vano cantina e l'altra posta tra il disimpegno e il bagno) che dovevano affacciarsi su uno scannafosso anch'esso non realizzato. E' stata aggiunta un'alzata alla scala che collega il vano cantina (utilizzato come soggiorno) con la contigua cucina appartenete all'appartamento 1.

▪ **Piano secondo:**

Risulta non realizzata una piccola finestra posta all'interno del bagno in avancorpo.

▪ **Piano terzo:**

Risulta non realizzata una tramezzatura in muratura leggera all'interno del bagno di minor consistenza;



– Appartamento 3

– Piano terra:

Non risulta realizzato l'angolo cottura (non sono stati rilevati attacchi o sfiati) all'interno del vano soggiorno-pranzo, nella sua posizione risulta realizzato un camino in pietra.

Nella zona soggiorno risulta realizzata una scala che conduce ad un piano interrato (**completamente abusivo**) costituito da vari locali: taverna con angolo cottura (illuminata da finestre a bocca di lupo), due disimpegno, bagno (dotato di aerazione forzata), due cantine, vano di passaggio, lavanderia, oltre due scannafossi ed un ampio locale al grezzo utilizzato come deposito per una superficie utile totale di 230 mq. (vedi allegato fotografico Lotto 4 foto n.64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77).

Alcuni dei locali abusivi sopra descritti (deposito e vano di passaggio) sono collegati attraverso delle porte con l'appartamento 2 facente parte del fabbricato principale.

*

In riferimento a tutte le difformità urbanistiche sopra riscontrate, in base alle leggi e agli strumenti urbanistici vigenti (L.R. 65/14 e regolamenti comunali), si ritiene di procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra citati nella seguente maniera e con i seguenti costi:

1) Applicazione dei seguenti articoli della L.R. 65/14 (appartamenti 1-2-3):

- **Art. 209** accertamento di conformità (per l'appartamento 3 - si fa riferimento al solo piano terra);

- Costi:

- **Art. 209** (oblazione) **oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale presunta =..... €. **3.100,00=** (Euro tremilacento/00)
- **Spese tecniche presunte** =...€. **10.000,00=** (Euro diecimila/00)

2) Piano interrato realizzato abusivamente (appartamento 3):

- **Rimessa in pristino** - Verificato che, in base alle Leggi e ai Regolamenti vigenti, (L.R. 65/14 e regolamenti comunali) non è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso opere volte al riempimento dell'intero volume interrato previa realizzazione di scannafossi a



protezione dei muri perimetrali del fabbricato principale. Inoltre dovrà essere eliminata (attraverso la realizzazione di un solaio) la rampa della scala di collegamento tra piano terra ed interrato e dovranno essere tamponate tutte le aperture che affacciano sull'esterno.

Tale soluzione è stata ritenuta l'unica attuabile per non compromettere lo stato legittimo degli edifici esistenti.

- Costi:
 - **Rimessa in pristino**, per una cifra totale presunta = €. **120.000,00=** (Euro centoventimila/00)

3) Terreni circostanti:

Si precisa che all'interno di un appezzamento di terreno, presumibilmente quello individuato al catasto terreni del comune di Vaiano al foglio 2 P.IIa 56, sono presenti alcune baracche in legno e lamiera adibite a ricovero animali che dovranno essere demolite.

- Costi:
 - **Demolizione** baracche e smaltimento materiali di risulta, per una cifra totale presunta = €. **5.000,00=** (Euro cinquemila/00)

Allo stato attuale gli immobili sono comunque commerciabile anche se non completamente conformi alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio.

*

7° QUESITO: dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

In relazione ai fabbricati ubicati in via Buonarroti n. 18 costituiti da distinte unità immobiliari oltre resedi di pertinenza e terreni in attinenza, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione degli annessi e la stretta correlazione interna dei vani non è risultato possibile poter effettuare una vendita a lotti separati, bensì ad unico lotto. Ad essi sono stati accorpati altri terreni posti in comune di Vaiano (PO) e in comune di Cantagallo (PO), ritenendo che diversamente, tali terreni sarebbero risultati meno appetibili sul mercato. Inoltre si precisa che gran parte di questi terreni risultano attualmente locati all'azienda agricola Casa al Bosco che ha sede in via Buonarroti 18.

*

8° QUESITO: dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...



Visti i diritti pro quota oggetto di pignoramento (LOTTO 4), in rapporto allo stato dei luoghi, valutati i costi necessari ed il deprezzamento che avrebbe il lotto in vendita se frazionato, si ritiene non opportuno dividere in natura il bene pignorato.

*

9° QUESITO: accertare se l'immobile è libero o occupato...

Le unità immobiliari risultano occupate in forza dei seguenti contratti di locazione:

- 1) Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 15 luglio 2016 in cui i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] concedono in locazione alla Sig.ra [REDACTED] immobile in Vaiano (PO) via Buonarroti n. 18 costituito da due unità abitative censite al catasto fabbricati nel **foglio 2 p.IIa 590 sub 503 e 504** per un canone di locazione annuale pari ad € **13.200,00**; durata della locazione 4 anni; contratto registrato il 22/07/2016 a Viareggio al numero 2877/2016.
- 2) Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 15 luglio del 2016 in cui i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] entrambi usufruttuari concedono in locazione alla Sig.ra [REDACTED] immobile in Vaiano (PO) via Buonarroti n. 18, costituito da una unità abitativa per civile abitazione censita al catasto fabbricati nel **foglio 2 p.IIa 590 sub 501** per un canone di locazione annuale pari ad € **2.880,00**; durata della locazione 4 anni contratto registrato a Viareggio il 21/07/2016 al numero 2853/2016.
- 3) Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo e terreni agricoli del 15 luglio 2016 in cui i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] entrambi usufruttuari concedono in locazione all' [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra [REDACTED] un immobile in Vaiano (PO) in via Buonarroti 18, costituito da locale deposito censito al catasto fabbricati nel **foglio 2 p.IIe 590 sub 500** e vari appezzamenti di terreno agricoli prevalentemente seminativi e boschivi e sono individuati al catasto terreni nel **foglio 1 p.IIa 2**, nel **foglio 2 p.IIe 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 74, 75, 76, 78, 84, 86, 100, 127, 129, 132, 135, 142, 213, 218, 219, 222, 487, 489, 520, 566, 593, 594, 595, 596, 625, 626, 631, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693**, nel **foglio 79 p.IIe 177, 178, 180, 194, 218**, nel **foglio 12 p.IIe 5, 7, 10, 17, 26, 80**, oltre altre particelle non appartenenti a questo lotto; durata della locazione 6 anni; per un canone di locazione annuale pari ad € **1.200,00** annui; i frutti dei terreni locati saranno in parte



destinati come parziale pagamento della locazione; contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016 al numero 2878/2016.

*

10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta applicabile al caso.

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano occupati da:

- Appartamento 1 e 2 da [REDACTED] (esecutato) oltre la moglie [REDACTED] e i quattro figli;
- Appartamento 3 risulta affittato a [REDACTED]
- Il deposito esterno risulta affittato al [REDACTED]

*

11° QUESITO: indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 4 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito n. 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

*

Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità.

*

12° QUESITO: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

*



13° QUESITO: determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con fabbricati e terreni analoghi per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

Nel valore unitario medio, relativamente ai fabbricati, si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*

SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni dell'appartamento misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.



Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari (fabbricati) in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 20% di quella dei terrazzi ed il 30% per il deposito esterno.

A) Superfici commerciali relativamente alle tre abitazioni ed il deposito con le loro parti comuni:

Appartamento 1):	mq. 495,00 x 1	= mq. 495,00
Appartamento 2):	mq. 280,00 x 1	= mq. 280,00
Appartamento 3):	mq. 85,00 x 1	= mq. 85,00
Terrazzi:	mq. 50,50 x 0,20	= mq. 10,10
Resedi esclusivi:	mq. 208,00 x 0,20	= mq. 41,60
Deposito	mq. 70,00 x 0,30	= <u>mq. 21,00</u>

Tot. Superficie commerciale	mq. 932,70
------------------------------------	-------------------

Valore della piena proprietà

- Parametro usato	: Superficie commerciale
- Consistenza	: mq. 932,70 =
- Costo unitario medio	: €. 1.650,00 al mq.
- VALORE VENALE	: €. 1.538.955,00 –
	<u>€. 140.100,00</u> (spese regolarizzazione urbanistica e catastale)
	: €. 1.398.855,00
- VALORE BASE D'ASTA	: €. 1.398.855,00 –
	<u>10%</u>
	: €. 1.258.969,50

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente a tre unità abitative oltre deposito e parti comuni, è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.258.969,50
 Età dell'usufruttuario Sig. [REDACTED] alla data odierna: 77 anni
 Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
 Coefficiente moltiplicatore: 90
 Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 1.258.969,50 x 0,30% x 90 = € 339.921,76
Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 919.047,74
Valore della quota 1/2 di usufrutto: € 339.921,76 / 2 = € 169.960,88

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETA'

€ 1.089.000,00 (per arrotondamento) (Euro unmilioneottantanovemila/00)
--



*

B) Terreni

Comune di Vaiano:

Foglio 1 p.la 2;

Foglio 2 p.lle 19, 20, 27, 44, 48, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 74, 75, 76, 78, 84, 86, 100, 127,
129, 132, 135, 142, 213, 218, 219, 222, 223, 287, 489, 520, 566, 593, 594,
595, 596, 625, 626, 631, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686, 709, 710;

Foglio 7 p.lle 156, 158, 172;

Foglio 12 p.lle 5, 7, 10, 17, 26, 80;

Comune di Cantagallo:

Foglio 79 p.la 177, 178, 180, 194, 218;

La superficie e la tipologia dei terreni riportata è quella catastale.

– <u>Bosco Ceduo:</u>				
Superficie 311.090 mq.	valore €/mq. € 1,20	valore di mercato €	373.308,00	
– <u>Bosco Alto:</u>				
Superficie 61.970 mq.	valore €/mq. € 1.50	valore di mercato €	92.955,00	
– <u>Bosco Misto:</u>				
Superficie 163.630 mq.	valore €/mq. € 1,00	valore di mercato €	163.630,00	
– <u>Pascolo Cespugliato:</u>				
Superficie 11.683 mq.	valore €/mq. € 1,00	valore di mercato €	11.683,00	
– <u>Pascolo:</u>				
Superficie 11.090 mq.	valore €/mq. € 1,20	valore di mercato €	13.308,00	
– <u>Pascolo Arborato:</u>				
Superficie 37.030 mq.	valore €/mq. € 1.50	valore di mercato €	55.545,00	
– <u>Uliveto-Vigneto:</u>				
Superficie 28.290 mq.	valore €/mq. € 8,00	valore di mercato €	226.320,00	
– <u>Seminativo Arborato:</u>				
Superficie 18.188 mq.	valore €/mq. € 3,30	valore di mercato €	60.020,40	
– <u>Relitto Stradale:</u>				
Superficie 1.080 mq.	valore €/mq. € 1,00	valore di mercato €	1.080,00	
– <u>Seminativo:</u>				
Superficie 8.030 mq.	valore €/mq. € 2,80	valore di mercato €	22.484,00	
– <u>Castagneto da Frutto:</u>				
Superficie 5.070 mq.	valore €/mq. € 1,00	valore di mercato €	5.070,00	
		Totale	€ 1.025.403,40	

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente ai terreni sopra elencati, è stato determinato in:

Valore di mercato totale dei terreni per (1/1) piena proprietà: € 1.025.403,40

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.025.403,40 - 10% = € 922.863,06

(Dalle risultanze catastali in atti, riscontrate anche nella certificazione notarile ventennale, si rileva che per i terreni sopra citati risulta che la quota di 1/2 di usufrutto relativa al Sig. [REDACTED] è gravata da diritto di accrescimento a favore della



coniuge Sig.ra [REDACTED].
Età dell'usufruttuario Sig. [REDACTED] alla data odierna: 77 anni
Età dell'usufruttuario Sig.ra [REDACTED] alla data odierna: 75 anni
(Viene preso in considerazione l'età del soggetto più giovane Sig.ra [REDACTED])
Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
Coefficiente moltiplicatore: 107,50
Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 922.863,06 x 0,30% x 107,50 = € 297.623,33
Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 625.239,73
Valore della quota di 1/2 di usufrutto: € 297.623,33 / 2 = € 148.811,66

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETÀ

€ 774.000,00 (per arrotondamento)
(Euro settecentosettantaquattromila/00)

Lo scrivente ha rilevato che i terreni di cui sopra risultano essere stati acquistati dai Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e dai Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno. Nel pignoramento per il bene sopra stimato, risulta invece erroneamente pignorata la quota di 1/2 di piena proprietà al Sig. [REDACTED]

*

C) Terreni

Comune di Vaiano: Foglio 2 p.lle 695, 696.

La superficie e la tipologia dei terreni riportata è quella catastale.

- Uliveto-Vigneto:
Superficie 2.150 mq. valore €/mq. € 8,00 valore di mercato € 17.200,00
 - Pascolo Cespugliato:
Superficie 2.120 mq. valore €/mq. € 1,00 valore di mercato € 2.120,00
- Totale € **19.320,00**

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/2 nuda proprietà, relativamente ai terreni sopra elencati, è stato determinato in:

Valore di mercato totale dei terreni per (1/1) piena proprietà: € 19.320,00
Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 19.320,00 - 10% = € 17.388,00
(Dalle risultanze catastali in atti, riscontrate anche nella certificazione notarile ventennale, si rileva che per i terreni sopra citati risulta che la quota di 1/2 di usufrutto relativa al Sig. [REDACTED] è gravata da diritto di accrescimento a favore della coniuge Sig.ra [REDACTED].
Età dell'usufruttuario Sig. [REDACTED] alla data odierna: 77 anni
Età dell'usufruttuario Sig.ra [REDACTED] alla data odierna: 75 anni
(Viene preso in considerazione l'età del soggetto più giovane Sig.ra [REDACTED])
Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
Coefficiente moltiplicatore: 107,50
Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 17.388,00 x 0,30% x 107,50 = € 5.607,63



Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 11.780,37
Valore della quota di 1/2 di usufrutto: € 5.607,63 / 2 = € 2.803,81
Valore della quota di 1/2 di nuda proprietà: € 11.780,37 / 2 = € 5.890,18

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/2 NUDA PROPRIETA'

€ 8.700,00 (per arrotondamento)
(Euro ottomilasettecento/00)

Lo scrivente ha rilevato che i terreni di cui sopra risultano essere stati acquistati dai Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e dai Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno. Nel Pignoramento per il bene sopra stimato, risulta invece erroneamente pignorata la quota di 1/2 di piena proprietà al Sig. [redacted]

*

D) Aree Urbane

Comune di Vaiano: Foglio 2 p.lle 682, 683.

La superficie e la tipologia riportata è quella catastale.

– Aree Urbane:
Superficie 164 mq. valore €/mq. € 160,00 valore di mercato € 26.240,00

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto, relativamente alle Aree Urbane sopra elencati, è stato determinato in:

Valore di mercato totale dei terreni per (1/1) piena proprietà: € 26.240,00
Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 26.240,00 - 10% = € 23.616,00
Età dell'usufruttuario Sig. [redacted] alla data odierna: 77 anni
Tasso di interesse legale vigente: 0,30%
Coefficiente moltiplicatore: 90
Valore dell'intero (1/1) usufrutto: € 23.616,00 x 0,30% x 90 = € 6.376,32
Valore della quota di 1/2 di usufrutto: € 6.376,32 / 2 = € 3.188,16

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO

€ 3.200,00 (per arrotondamento)
(Euro tremiladuecento/00)

*

Pertanto si indica il seguente valori di stima:

- A) Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente a tre unità abitative oltre deposito e parti comuni: € 1.089.000,00
- B) Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente a terreni posti in comune di Vaiano (PO) e comune di Cantagallo (PO): € 774.000,00



C) Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/2 nuda proprietà, relativamente a terreni posti in comune di Vaiano (PO): € 8.700,00

D) Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto, relativamente a due Aree Urbane poste in comune di Vaiano (PO): € 3.200,00

VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 4

A+B+C+D = € 1.875.000,00
(Euro unmilioneottocentottantacinquemila/00)

Gli immobili LOTTO 4 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...

Sono stati redatti gli **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA** degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 4) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Geom. Claudio Scarfò.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- **Appartamento 1**, ricade in classe energetica " G " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 471,80 kWh/ mq² anno;
- **Appartamento 2**, ricade in classe energetica " E " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 138,46 kWh/ mq² anno;
- **Appartamento 3**, ricade in classe energetica " F " con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 305,86 kWh/ mq² anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica sono stati trasmessi tramite PEC, al comune di Vaiano e alla Regione Toscana, in data 14/07/2016 (come da documentazione che si allega).

*

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.

Prato li, 21/05/2018


MICHELE ROSATI C.T.U.
Dott. Arch. Michele Rosati



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Raccomandate con notifica e verbali sopralluoghi
3. Visure storiche per Immobile
4. Aggiornamento ipotecario
5. Atti di provenienza
6. Contratti di Locazione
7. Certificati di Destinazione Urbanistica
8. Estratti di mappa - planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
9. Estratti di Piano e riepilogo normativa
10. Atti abilitativi e grafici allegati
11. Attestati di Prestazione Energetica
12. Ricevute di invio dell'elaborato peritale agli aventi titolo

