

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.Ila. 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]

[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]
[REDACTED] e [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 € 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 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]
[REDACTED] e [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] 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] [REDACTED] e [REDACTED] [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;

 ASTALEGALE.NET

– 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 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: 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] 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

per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di

comunione legale dei beni,

per la quota di 1/2 in nuda proprietà e

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] 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. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), 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. [REDACTED]



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]

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 sopradetti 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] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;
- [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.lla 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.lla 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 RISPONDERENZA 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;

- Condonò 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) = $718,60 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \cdot 2.000,00 = \text{€} 1.437.200,00$
 Opera a compimento (C) = $\text{€} 1.437.200,00 \times 50\% = \text{€} 718.600,00$
 Valore di Trasformazione (VT) = $(\text{VM}) \text{€} 1.437.200,00 - (\text{C}) \text{€} 718.600,00 = \text{€} 718.600,00$
 Valore base d'asta = $\text{€} 718.600,00 - 10\% = \text{€} 646.740,00$

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 = $\text{€} 646.740,00 \times 0,30\% \times 90 = \text{€} 174.619,80$
 Valore, per differenza, dell'intera (1/1) nuda proprietà: € 472.120,20
 Valore della quota 1/2 di usufrutto: $\text{€} 174.619,80 / 2 = \text{€} 87.309,90$

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

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

*

B) Terreni:

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

– **Seminativo - Seminato Arboreo - 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 = $\text{€} 34.789,50 \times 0,30\% \times 90 = \text{€} 9.393,16$

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

Valore della quota 1/2 di usufrutto: $\text{€} 9.393,16 / 2 = \text{€} 4.696,58$

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 ostative:

- **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] 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] 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.lla 590 sub. 500, 501, 503, 504, foglio 2 p.lla 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.lla 590 sub. 500, 501, 503, 504, foglio 2 p.lla 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.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 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 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.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 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 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 CORSO ITALIA 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.lla. 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.lla 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.lla 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– (Foglio 2, p.lla 590, sub. 503):

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

- al piano seminterrato: due ampie taverne (carenti di finiture), studio (rilevato un soggiorno), stileria (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.IIIa 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 pianelle in cotto, volte in mattoni, voltine in pianelle 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 ondolit.

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

- Condonò 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 disimpegni, 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.Ila 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.Ila 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.Ile 590 sub 500** e vari appezzamenti di terreno agricoli prevalentemente seminativi e boschivi e sono individuati al catasto terreni nel **foglio 1 p.Ila 2**, nel **foglio 2 p.Ile 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.Ile 177, 178, 180, 194, 218**, nel **foglio 12 p.Ile 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 all [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	= mq. 21,00

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 –
	€ 140.100,00 (spese regolarizzazione urbanistica e catastale)
	: € 1.398.855,00
- VALORE BASE D'ASTA	: € 1.398.855,00 –
	10%
	: € 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 PROPRIETÀ'

€ 1.089.000,00 (per arrotondamento) (Euro unmilioneottantanovemila/00)

B) Terreni

Comune di Vaiano:

Foglio 1 p.lla 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.

- <u>Uliveto-Vigneto:</u>			
Superficie	2.150 mq.	valore €/mq. € 8,00	valore di mercato € 17.200,00
- <u>Pascolo Cespugliato:</u>			
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 PROPRIETÀ

€ 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
Dott. Arch. Michele Rosati
PRATO

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

