

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frosini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



In data 11/09/2024, il sottoscritto Geom. Frosini Fabio, con studio in Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco, 282 - 51039 - Quarrata (PT), email studiotecnico@fabiofrosini.it, PEC fabio.frosini@geopec.it, Tel. 0573 1947613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T

Trattasi di fondo ad uso laboratorio artigianale disposto al piano terra di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, composto complessivamente da cinque unità immobiliari di cui quattro residenziali (oltre a quella in appresso descritta).

Il fondo, libero su tre lati, è composto da un vano artigianale con W.C., ripostiglio e sottoscala, corredato da resede esclusivo sui tre lati liberi.

Il fondo è corredato da quattro accessi di cui due sul fronte (lato strada) ed uno ciascuno sui fronti est ed ovest. Al fondo si accede dalla detta via comunale mediante corte a comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Nel giorno fissato presso il fondo per l'inizio delle operazioni peritali (11.10.2024 ore 9,15) alla presente del personale ISVEG, nonostante la convocazione per raccomandata a.r., non si è presentato nessuno degli interessati.

Contattato telefonicamente dal personale ISVEG e dal sottoscritto, è stato poi fissato il nuovo sopralluogo per il giorno 28.10.2024 ore 14,45, con la disponibilità della parte interessata a garantire le operazioni peritali.

Il giorno fissato è stato eseguito senza impedimenti il sopralluogo alla presenza del personale Isveg.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata integrata con i titoli di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in appreso descritto confina con via Vecchia Fiorentina Primo Tronco, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	108,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,00 m	T
resede	115,00 mq	115,00 mq	0,18	20,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				138,70 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/12/1981 al 26/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189 Categoria C3 Cl.4, Cons. 282
Dal 26/03/1982 al 07/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189 Categoria C3 Cl.4, Cons. 282
Dal 22/04/1993 al 07/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 282
Dal 07/10/1996 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 282
Dal 02/10/2002 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 290
Dal 19/10/2006 al 01/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 290 Rendita € 988,50
Dal 01/07/2009 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 12 Categoria F1 Superficie catastale 776 mq
Dal 16/12/2009 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 16 Categoria C3 Cl.C/3, Cons. 4 Superficie catastale 115 mq Rendita € 391,99 Piano T

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	189	16		C3	4	115	147 mq	391,99 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali e la planimetria identificano esattamente il bene oggetto di pignoramento e la planimetria corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

PRECISAZIONI

In data 28/10/2024 è stato effettuato il sopralluogo senza impedimenti alla presenza del personale Isveg (sopralluogo precedentemente fissato per il giorno 11/10/2024 ore 9,15 e non eseguito per mancata presente della parte esecutata nonostante la convocazione per raccomandata a.r.).

Nell'atto Marco Regno del 19/10/2006 si precisa che:

- esiste a favore della parte acquirente il diritto di passo con ogni autoveicolo, nella residua proprietà della parte venditrice a favore delle nascenti unità abitative, in fondo allo stradello passante sul fronte dell'edificio;
- esiste a favore della parte venditrice, il diritto di passo carrabile sul suddetto stradello. Nella parte posteriore, il diritto di passo a favore della parte venditrice, è limitato al solo passaggio pedonale su porzione di circa centimetri 90 (novanta) di larghezza in posizione da definire dalla parte acquirente.

PATTI

I quattro alloggi ed il laboratorio oggetto della presente relazione, facenti parte del maggior fabbricato, hanno a comune la corte esterna posta sul fronte (lato via Vecchia Fiorentina Primo Tronco) dove poter parcheggiare le proprie auto (corte identificata al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata, in foglio di mappa n. 8, particella n. 189 sub. 13 bene comune non censibile ai sub. 15, 16, 17, 18 e 19 della particella n. 189).

STATO CONSERVATIVO

Il fondo oggetto della presente relazione si trova in buono stato di manutenzione e d'uso, completamente finito in ogni sua parte (mancante solo della caldaia da riscaldamento e split interni), come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Solo in alcuni punti le murature esterne presentano alla base segni di umidità di risalita di modesta entità.

PARTI COMUNI

Il bene descritto ha diritto alla corte comune identificata nel foglio di mappa n. 8, particella n. 189 sub. 13, quale bene comune non censibile ai sub. 15, 16, 17, 18 e 19 della particella n. 189.

Risultano comuni a tutte le unità presente nel fabbricato le parti comuni come per legge e destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in appresso descritto è nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nascenti e dipendenti dal permesso di costruire del complesso immobiliare di cui è porzione, accessioni e dipendenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Nell'atto Marco Regno del 19/10/2006 si precisa che:

- esiste a favore della parte acquirente il diritto di passo con ogni autoveicolo, nella residua proprietà della parte venditrice a favore delle nascenti unità abitative, in fondo allo stradello passante sul fronte dell'edificio;
- esiste a favore della parte venditrice, il diritto di passo carrabile sul suddetto stradello. Nella parte posteriore, il diritto di passo a favore della parte venditrice, è limitato al solo passaggio pedonale su porzione di circa centimetri 90 (novanta) di larghezza in posizione da definire dalla parte acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è porzione il bene in appresso descritto, è stato edificato con struttura portante in telaio in cemento armato gettato in opera, tamponamenti esterni in laterizio intonacati sui due lati, solaio di piano in latero-cemento, copertura a capanna sempre in latero-cemento con manto di copertura in laterizio in tegole marsigliesi, tramezzature interne in laterizio intonacate sui due lati.

I pavimenti sono in monocottura di formato rettangolare ed i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio colore verde chiaro con parti in vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220V.

E' presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento sottotraccia, alimentato a gas-metano, mancante di caldaia da riscaldamento (da posizionarsi esternamente in apposito vano incassato a muro) e spit interni.

Il fondo è inoltre dotato di predisposizione di pannello solare in copertura per la produzione di acqua calda.

Il fabbricato è delimitato da muretti di recinzione intonacati con sovrastante cimasa, e gli spazi esterni condominiali carrabili e di camminamento sono finiti con pavimentazione autobloccante.

Il fondo è allacciato alle utenze gas, acqua ed energia elettrica con contatori propri, alla data del sopralluogo non attivi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero da persone e cose di ogni genere (fatta eccezione per modesti arredi) e nella piena disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1996 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bafunno	07/10/1996	16414	1553
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/10/1996		4591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2002 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Modifica Patti Sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bafunno	02/10/2002	38640	7574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/10/2002		5702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/10/2006 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Marco Regni	19/10/2006			197473	35205
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	25/10/2006			10784	6759
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 04/06/2010
Reg. gen. 4703 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Marco Regni
Data: 27/05/2010
N° repertorio: 208129
N° raccolta: 42769
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2012
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 1122
Quota: 1/1
Importo: € 4.962,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.095,00
Spese: € 803,58
Interessi: € 63,69
Rogante: Tribunale Monsummano Terme
Data: 13/02/2012
N° repertorio: 442
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/06/2013
Reg. gen. 3952 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.167,79
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 813,42
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/02/2013
N° repertorio: 553
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 30/04/2014
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 428
Quota: 1/1

ASTE GIUDIZIARIE
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.400,68

Spese: € 1.541,31

Interessi: € 1.759,54

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/11/2012

N° repertorio: 1019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/03/2015

Reg. gen. 1490 - Reg. part. 246

Quota: 1/1

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.486,20

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 05/10/2012

N° repertorio: 2554

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR n. 602/1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 671

Quota: 1/1

Importo: € 523.338,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 261.669,39

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 29/05/2015

N° repertorio: 520

N° raccolta: 8915

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 10/05/2024

Reg. gen. 4502 - Reg. part. 3046

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/09/2024

Reg. gen. 8144 - Reg. part. 5706

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 11/09/2024

Reg. gen. 8309 - Reg. part. 5783

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, da corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano essere complessivamente: Euro 1.150,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade secondo il vigente Piano Operativo in zona TC1, disciplinati dall'art. 54 delle NTA, di seguito riportato.

Art. 54 - Tessuti consolidati non ordinati TC1

1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono mirare a:

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

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

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

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

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

5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda edificabile SE per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3.

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

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

- l'indice rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indicerapporto di copertura esistente}) \times 500$;
- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50 di SE.

DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 45

COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO

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

7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda edificata esistente SE come segue:

- per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80;
- per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60.

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

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

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

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

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

I Dati Idraulici sono i seguenti:

Pericolosità PGRA: P3 - Alluvioni frequenti

Battente: 41,48 m slm

Pericolosità Idraulica P.S.: I4 pericolosità molto elevata

Battente studio idraulico P.S.: da 0 a +30 cm

Quota Lidar: 41,09 n slm

N.B. In caso di cambio d'uso verso la residenza è fattibile se il piano terra del fondo è collocato alla quota di 41,48 n slm (ovvero la quota del battente, come in effetti la quota del piano terra è).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è porzione il bene in appresso descritto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi tutti rilasciati dal Comune di Quarrata, e precisamente:

-Permesso di Costruire n. 04/2007 (Pratica Edilizia n. 657/2015 del 11/10/2015 - Pratica SUAP n. 693/2015 del 11/10/2015 P.G. 53068), avente ad oggetto la sostituzione edilizia con demolizione fedele e ricostruzione di

fabbricato ad uso artigianale/residenziale per la realizzazione di quattro unità abitative e una artigianale oltre 8 posti auto;

-Autorizzazione Unica SUAP del 19/06/2008 Prot. 30327 per Autorizzazione agli scarichi fuori fognatura (Pratica Edilizia n. 657/05 - Pratica SUAP 693/05);

-Permesso di Costruire n. 68/2007 del 16/04/2007 in variante al precedente (Pratica Edilizia n. 86/2007 del 08/02/2007 - Pratica SUAP n. 774/2006 del 01/02/2007 P.G. 5382);

-Permesso di Costruire n. 138/2007 del 14/12/2007 in variante ai precedenti (Pratica Edilizia n. 424/2007 del 12/06/2007 - Pratica SUAP n. 774/2006 del 05/06/2007 P.G. 30910);

-Deposito variante art. 142 L.R. 01/2005 e fine lavori Pratica Edilizia n. 252/2010 del 19/04/2010 - Pratica SUAP n. 774/2006 del 15/04/2010 P.G. 17764), integrata con documentazione trasmessa il 15/10/2010 assunta al P.G. 48215.

Sul fabbricato è stato inoltre depositata Attestazione di Abitabilità/Agibilità Pratica n. 78/2010 in data 04/11/2010 (Pratica SUAP n. 774/06 del 28/10/2010 P.G. 50245), integrata con documentazione trasmessa in data 27/11/2010 assunta al P.G. 54961.

Infine sul fondo in oggetto è stata depositata S.C.I.A. in data 07/03/2024 assunta al protocollo n. 11058 (Pratica Edilizia n. 171/2024) per cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione, a nome della società **** Omissis ****, integrata nella documentazione in data 17/04/2024 assunta al P.G. 18308 ed in data 02/07/2027 assunta al P.G. 32603.

Trattandosi di SCIA onerosa, è stata versata la prima rata degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (importo totale €. 8.734,40) per una somma di €. 2.183,60, la cui rateizzazione è stata garantita con Polizza Fidejussoria da Sara Assicurazione di Pistoia con Polizza n. 54/45170BX del 24.01.2024 con Appendice del 27/06/2024 (importo garantito €. 9.171,12).

La SCIA sopra descritta è pertanto efficace e valevole ad ogni effetto di Legge.

Preciso solo che alla data del sopralluogo (28.10.2024) i lavori non risultano ancora iniziati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le dichiarazioni di conformità e l'APE risultano allegate alla dichiarazione di Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Il fondo in oggetto risulta in classe energetica "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di bene porzione di fabbricato plurifamiliare, non risulta nominato l'amministratore. Pertanto per gli oneri derivanti da eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.

Tra i beni comuni risultano tutti quelli elencati dall'art. 1117 del codice civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno (ed inevitabile) procedere alla formazione di un unico lotto. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T

Trattasi di fondo ad uso laboratorio artigianale disposto al piano terra di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, composto complessivamente da cinque unità immobiliari di cui quattro residenziali (oltre a quella in appresso descritta). Il fondo, libero su tre lati, è composto da un vano artigianale con W.C., ripostiglio e sottoscala, corredato da resede esclusivo sui tre lati liberi. Il fondo è corredato da quattro accessi di cui due sul fronte (lato strada) ed uno ciascuno sui fronti est ed ovest. Al fondo si accede dalla detta via comunale mediante corte a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 16, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 131.076,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La presente valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona periferica di pianura, tipologia prevalente abitazioni civili;
- conformazione e distribuzione del bene (porzione di fabbricato prettamente residenziale);
- stato di manutenzione e conservazione: in buone/normali condizioni.

Quotazioni borsino immobiliare: laboratori in fascia media, nelle zone di pianura:

Valore minimo Euro/mq. 550,00 - Valore medio Euro/mq. 650,00 - Valore massimo Euro/mq. 750,00.

Quotazioni di compravendite nella zona nell'anno in corso e quello successivo:

1)Atto notaio Rizzi del 04/06/2024 Rep. n. 47.707/12.465, unità artigianale con corte esclusiva, superficie catastale Mq. 347,00, in Pistoia, via Statale Fiorentina n. 561/G, Prezzo Euro 165.000,00

(circa Euro. 476,00 al mq).

2)Decreto di Trasferimento del 27.10.2023 Tribunale di Pistoia, fondo artigianale di superficie catastale Mq. 296,00, in Quarrata (PT), via del Falchero n. 57, bisognevole di manutenzione e non conforme catastralmente ed urbanisticamente, Prezzo Euro 122.500,00 (circa Euro 415,00 al mq).

Tenuto conto dell'ubicazione in zona periferica, della tipologia del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato al piano terra, dello stato di manutenzione e conservazione, ma in particolare per la fattibile trasformazione in civile abitazione in virtù della efficace SCIA depositata nel 2024, lo scrivente ritiene opportuno attribuire il valore unitario di Euro/mq. 900,00.

Pertanto con il valore indicato il sottoscritto ha già tenuto conto della SCIA di cambio d'uso e del relativo pagamento della prima rata degli oneri.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T	145,64 mq	900,00 €/mq	€ 131.076,00	100,00%	€ 131.076,00
Valore di stima:					€ 131.076,00

Valore di stima: € 131.076,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 118.000,00

Il valore finale di stima pari ad Euro 117.968,40 viene arrotondato ad Euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero).

Con il valore indicato il sottoscritto ha già tenuto conto della SCIA di cambio d'uso e del relativo pagamento della prima rata degli oneri.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente di rilevante da segnalare.

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

Quarrata, li 15/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa e Piano Operativo (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Ipotecario (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 04/2007 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 68/2007 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 138/2007 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Pratica Edilizia 252/2010 + Abitabilità/Agibilità (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - SCIA Pratica Edilizia 171/2024 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Elaborati grafici Pratica Edilizia 252/2024 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto Provenienza (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione Fotografica interna ed esterna (Aggiornamento al 11/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T
Trattasi di fondo ad uso laboratorio artigianale disposto al piano terra di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, composto complessivamente da cinque unità immobiliari di cui quattro residenziali (oltre a quella in appresso descritta). Il fondo, libero su tre lati, è composto da un vano artigianale con W.C., ripostiglio e sottoscala, corredato da resede esclusivo sui tre lati liberi. Il fondo è corredato da quattro accessi di cui due sul fronte (lato strada) ed uno ciascuno sui fronti est ed ovest. Al fondo si accede dalla detta via comunale mediante corte a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 16, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade secondo il vigente Piano Operativo in zona TC1, disciplinati dall'art. 54 delle NTA, di seguito riportato. Art. 54 - Tessuti consolidati non ordinati TC1 1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono mirare a: - ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario rapporto con i territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc). 2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 5 e 6. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale. 5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda edificabile SE per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3. 6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - l'indice rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice rapporto di copertura esistente}) \times 500$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50 di SE. DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 45 COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO Solo nel caso di edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento può essere associato l'incremento di non più di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente. 7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda edificata esistente SE come segue: - per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);



- per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80; - per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60. La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della SE superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni superiori a 600 mq di SE sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - l'indice il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. I Dati Idraulici sono i seguenti: Pericolosità PGRA: P3 - Alluvioni frequenti Battente: 41,48 m slm Pericolosità Idraulica P.S.: I4 pericolosità molto elevata Battente studio idraulico P.S.: da 0 a +30 cm Quota Lidar: 41,09 n slm N.B. In caso di cambio d'uso verso la residenza è fattibile se il piano terra del fondo è collocato alla quota di 41,48 n slm (ovvero la quota del battente, come in effetti la quota del piano terra è).

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale	
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n. 459, interno 5, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 16, Categoria C3 Superficie 145,64 mq
Stato conservativo:	Il fondo oggetto della presente relazione si trova in buono stato di manutenzione e d'uso, completamente finito in ogni sua parte (mancante solo della caldaia da riscaldamento e split interni), come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Solo in alcuni punti le murature esterne presentano alla base segni di umidità di risalita di modesta entità.
Descrizione:	Trattasi di fondo ad uso laboratorio artigianale disposto al piano terra di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, composto complessivamente da cinque unità immobiliari di cui quattro residenziali (oltre a quella in appresso descritta). Il fondo, libero su tre lati, è composto da un vano artigianale con W.C., ripostiglio e sottoscala, corredato da resede esclusivo sui tre lati liberi. Il fondo è corredato da quattro accessi di cui due sul fronte (lato strada) ed uno ciascuno sui fronti est ed ovest. Al fondo si accede dalla detta via comunale mediante corte a comune.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 04/06/2010
Reg. gen. 4703 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Marco Regni
Data: 27/05/2010
N° repertorio: 208129
N° raccolta: 42769
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2012
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 1122
Quota: 1/1
Importo: € 4.962,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.095,00
Spese: € 803,58
Interessi: € 63,69
Rogante: Tribunale Monsummano Terme
Data: 13/02/2012
N° repertorio: 442
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Pistoia il 05/06/2013
Reg. gen. 3952 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.167,79
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 813,42
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/02/2013
N° repertorio: 553
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Pistoia il 04/03/2015
Reg. gen. 1490 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 54.486,20
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/10/2012
N° repertorio: 2554

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR n. 602/1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 671
Quota: 1/1

Importo: € 523.338,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 261.669,39

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 29/05/2015

N° repertorio: 520

N° raccolta: 8915

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 10/05/2024

Reg. gen. 4502 - Reg. part. 3046

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/09/2024

Reg. gen. 8144 - Reg. part. 5706

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/09/2024

Reg. gen. 8309 - Reg. part. 5783

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



