



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nel Fallimento 20/2021 - **** Omissis ****



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25

Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	33
Descrizione	34
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	34
Titolarità	35
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	35
Confini	35
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	36
Consistenza.....	36
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	37
Dati Catastali	37
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	38
Precisazioni.....	38
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	39
Stato conservativo	39
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	39
Parti Comuni.....	39
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	39

Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	39
Stato di occupazione.....	40
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	40
Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	43
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	47
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli	50
Stima / Formazione lotti.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	52
Lotto 3	54
Riserve e particolarità da segnalare.....	56
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	61
Lotto 3	64
Schema riassuntivo Fallimento 20/2021 - **** Omissis ****.....	67
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.240,00	67
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.257,30	67
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 91.568,00	68



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	70
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325.....	70
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532.....	71
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44.....	72
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli.....	73



In data 05/05/2021, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325
- Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532
- Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione rimessa, su un unico piano fuori terra, con annessa piccola resede a comune con alta u.i. non oggetto della presente procedura. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 325, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non prodotta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il bene in oggetto risulta costruito su terreno acquistato dal sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, con atto Gualtiero Cappellini del 08/04/1980 trascritto a Pistoia in data 29/04/1980 al n. 1644 di registro particolare.

Il presente lotto, complessivamente, confina con:

- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****
- Via Fiorentina

Il tutto s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autonoma	12,00 mq	13,50 mq	0,5	6,75 mq	205,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1986 al 23/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 687 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 53,04 Piano T
Dal 23/05/1988 al 02/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 687 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 53,04 Piano T
Dal 02/01/2017 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 687 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 53,04 Piano T

Si precisa che l'intestazione catastale dal 23/05/1988 al 02/01/2017 è inesatta in quanto la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 08/08/1986.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	270	687			C6	3	13	14 mq	53,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non presentano difformità tali da richiedere la presentazione di nuova planimetria catastale.

Si allega:

- visura catastale (Allegato n. 1)
- planimetria catastale (Allegato n. 2)

PRECISAZIONI

Si evidenzia che la presente unità immobiliare ha diritto alla corte a comune con l'abitazione distinta dal mappale 232 subalterno n. 1 non oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale per quanto riguarda le finiture, mentre si evidenzia che l'u.i. è priva di impiantistica.

PARTI COMUNI

Si evidenzia che la presente unità immobiliare ha diritto alla corte a comune con l'abitazione distinta dal mappale 232 subalterno n. 1 non oggetto della presente procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che la presente unità immobiliare ha diritto alla corte a comune con l'abitazione distinta dal mappale 232 subalterno n. 1 non oggetto della presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE
 Esposizione: -
 Altezza interna utile: HM. 2,20
 Str. verticali: STRUTTURA PREFABBRICATA
 Solai: -
 Copertura: STRUTTURA PREFABBRICATA
 Manto di copertura: -
 Pareti esterne ed interne: STRUTTURA PREFABBRICATA
 Pavimentazione interna: -
 Infissi esterni ed interni: -
 Volte: -
 Scale: -
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ASSENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted] (allegato 1).

L'immobile in oggetto risulta occupato ed utilizzato dai sigg.ri **** Omissis ****.

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted] (allegato 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
		Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 08/04/1980 al 02/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita		
		Gualtiero Cappellini Notaio	08/04/1980	Raccolta N°
Trascrizione				

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	29/04/1980	2448	1644
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	21/04/1980	1180	
Dal 02/01/2017 al 19/09/2021		**** Omissis **** Riunione di usufrutto in morte di [] - protocollo PT0040980			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		## [] dichiarante##	24/09/2018		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega:

- Elenco formalità **** Omissis **** (Allegato n. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015 repertorio n. 1628
Iscritto a Pistoia il 22/09/2015
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/1 di Nuda Proprietà
Importo: € 216.533,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.533,90
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 25.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 17/09/2015
N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167
Quota: 1/1 di nuda proprietà
Importo: € 106.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.870,28
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 3.829,69
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 10/09/2015
N° repertorio: 1574

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015
Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354
Quota: 1/1 di nuda proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 191.899,79
Spese: € 18.100,21
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 22/05/2015
N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.

• **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 25/05/2021
Reg. gen. 5070 - Reg. part. 3395
Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allega:

- nota iscrizione r.p. 1140/2015 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 1167/2015 (Allegato n. 11)
- nota iscrizione r.p. 1354/2015 (Allegato n. 12)
- nota trascrizione r.p. 3395/2021 (Allegato n. 13)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 1 ricade, per porzione, nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del regolamento Urbanistico):

Tessuti e Servizi

Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari

Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)

F4

Classificazione tipologica

F - casa rurale

Grado di trasformazione⁴

trasformato nei caratteri tipologici costruttivi

Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.

1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- * residenziale,
- * direzionale,
- * commerciale,
- * turistica ricettiva,
- * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- * artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili,
- * verde privato.

2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62.

3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3.

4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato.

5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico.

6. Le autorimesse interraste sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

10. A tale scopo si prescrivono:

- la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc);
- la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;
- l'adeguamento delle reti di sottoservizi;
- l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture.

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che

conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati.

9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.

Territorio Rurale

Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura

Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura

1. In queste aree ad esclusiva funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni:

Indirizzi culturali e funzioni

2. Sono consentiti

- le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, con le specifiche che seguono;

- i bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione;

- le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni; pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di vaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento, ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idrauliche agrarie aziendali e locali, nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune;

- gli impianti a vasetteria purché subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti. La realizzazione di tali impianti dovrà essere effettuata ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99, mediante copertura del suolo esclusivamente con materiale permeabile (antialga e telo permeabile) poggiato a diretto contatto con il suolo non costipato, fatta salva la possibilità di stendere uno strato di materiale inerte dello spessore massimo di 5 cm impiegando materiali pacciamanti per migliorare le condizioni di permeabilità dei terreni. I primi 2 ettari di vasetteria potranno essere realizzati come quota una tantum senza limitazioni percentuali relative alla SAU aziendale; la superficie a vasetteria eccedente i 2 ettari potrà interessare fino al 30% della SAU complessiva aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Le aziende aderenti allo schema di certificazione ambientale EMAS o di tipo equivalente per la gestione ambientale aziendale, finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività produttive sulle risorse, ovvero aderenti ad uno specifico disciplinare approvato e autorizzato dal Ministero competente, potranno ottenere il raggiungimento di una quota a vasetteria pari al 65% della SAU aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Tale certificazione dovrà essere coerente con le direttive europee in termini di certificazione EMAS (Reg. Ue n.1836 del 1993 modificato da Reg. Ue n.761 del 2001 - detto Emas2) e dovrà espressamente contenere indicazioni su pratiche aziendali (sia per il pieno campo sia per la vasetteria) che garantiscano:

a) riduzione del consumo idrico (impianti di irrigazione, sensori di pioggia, pacciamatura dei vasi, vivaio chiuso)

b) riduzione nell'impiego di fitofarmaci e diserbanti.

c) la fitodepurazione,

d) la realizzazione di impianti a vasetteria che non pregiudichino usi alternativi futuri dei fondi (evitando trasformazioni profonde ed irreversibili del territorio e dei profili del suolo agrario).

- I nuovi impianti di vasetteria qualora prevedano un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati e dalle civili abitazioni, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.).

3. Non sono consentiti:

- gli impianti a vasetteria che comportano l'asportazione di suolo e/o l'aggiunta/sostituzione di materiale inerte al suolo agricolo, salvo quanto consentito ai commi precedenti;

- gli impianti a vasetteria che si estendono per una superficie superiore a quanto definito dalle presenti norme;

- l'impermeabilizzazione del suolo agricolo al di fuori di quanto previsto dalle presenti norme e dai PMAA;

- per i nuovi impianti a vasetteria, l'impiego di sistemi di irrigazione privi di impianto di recupero.

Interventi edilizi

4. Nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi:

- il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa;

- nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;

- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente Art. 80;

- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;

- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;

- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;

- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invariants strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. Non sono consentiti:

- lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola.

Viabilità

6. Gli impianti di vasetteria dovranno essere realizzati di norma nelle vicinanze dei centri aziendali in modo tale da ridurre il consumo di suolo per viabilità di servizio, che, in caso di dismissione dell'impianto, dovrà essere completamente riconvertibile in Superficie Agricola Utilizzabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal comune di Pistoia:

- Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 11 del 22/02/1996 rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata in data 26/07/1986 l n. 44228 di protocollo generale p.e. n. 1211/22 per la costruzione di una rimessa, ripostiglio e di tettoia.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie e non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 11 del 22/02/1996 emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e dimensionale, in particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature con conseguenti differenze negli spessori delle murature ed in particolare si rileva che le misure interne del manufatto sanato (lunghezza) sono inferiori a quelle effettive di circa cm. 20.

Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "regolarizzazione ai sensi dell'art. 16 del vigente R.E." con la contestuale corresponsione degli oneri eccedenti e non conteggiati alla data del rilascio dell'Autorizzazione che a seguito di confronto con l'Amministrazione vengono cautelativamente stimati in € 516, pertanto si ritiene di considerare un complessivo importo di euro 2.050,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici) che verranno detratte dalla valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532

DESCRIZIONE

Trattasi dei diritti di piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ su porzione di abitazione, su due piani fuori terra oltre sottotetto, con annessa piccola resede esclusiva sui tre lati liberi ed altra piccola resede a comune sul fronte. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 532, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali.

L'unità in oggetto si compone di:

- al piano terreno, ingresso a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, soggiorno, cucina, locale ripostiglio esterno e resede esclusivo sui tre lati liberi;
- al piano mezzanino, servizio igienico a comune;
- al piano primo, disimpegno, tre locali adibiti a camera - si evidenzia che nella planimetria catastale il disimpegno del piano primo risulta di proprietà esclusiva ma di fatto da l'accesso a due locali dell'unità immobiliare confinante e non oggetto della presente procedura;
- al piano sottotetto, ballatoio, porzione di soffitta a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, e due locali soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non prodotta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il presente lotto, complessivamente, confina con:

- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****
- Via Fiorentina

Il tutto s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,10 m	T
Abitazione (wc comune)	4,40 mq	5,30 mq	0.5	2,65 mq	0,00 m	Ammezzato
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,40 m	1
Soffitta	36,00 mq	43,00 mq	0.5	21,50 mq	220,00 m	2
Locale di deposito	4,40 mq	5,30 mq	0.5	2,65 mq	1,95 m	T
Resede	60,00 mq	60,00 mq	0.05	3,00 mq	0,00 m	T
Parti comuni residenziali	55,00 mq	70,00 mq	0.5	35,00 mq	0,00 m	1-1-2
Totale superficie convenzionale:				163,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per quanto attiene il calcolo delle superfici, stante la particolarità dell'immobile che come descritto in premessa è una porzione di abitazione che si compone ad ogni piano di parti esclusive accessibili però da parti comuni con altra (i.l.) / al piano terreno, ingresso a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, soggiorno, cucina, locale ripostiglio esterno e resede esclusivo sui tre lati liberi; - al piano mezzanino, servizio igienico; - al piano primo, disimpegno, tre locali adibiti a camera - si evidenzia che nella planimetria catastale il disimpegno del piano primo risulta di proprietà esclusiva ma di fatto da l'accesso a due locali dell'unità immobiliare confinante e non oggetto della presente procedura; - al piano sottotetto, ballatoio, porzione di soffitta a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, e due locali soffitta), si è ritenuto opportuno valorizzare nel calcolo delle superfici anche le dette parti a comune. A tal proposito si è provveduto a rilevare le porzioni a comune determinandone la complessiva superficie in mq. 75.30 dei quali mq. 37.65 pari al 50% di pertinenza per l'unità oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 0,49 Piano T-1-2 Graffato 581
Dal 03/03/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 0,49 Piano T-1-2 Graffato 581
Dal 01/01/1992 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano T-1-2 Graffato 581
Dal 09/10/2002 al 14/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano T-1-2 Graffato 581
Dal 14/05/2013 al 02/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 90 mq Rendita € 223,11 Piano T-1-2 Graffato 581
Dal 02/01/2017 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 270, Part. 191, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 223,11 Piano T-1-2- Graffato 581

DATI CATASTALI

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

379°	191	3	A4	4	6	120mq	223,11 €	T-1-2-	581
------	-----	---	----	---	---	-------	----------	--------	-----

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che quale utilità comune alla presente unità immobiliare risulta la particella n. 584 che di fatto rappresenta la piccola corte antistante l'ingresso a comune.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili in oggetto non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e di destinazione. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 600,00 oltre oneri fiscali comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico; laddove non sia possibile in sede di presentazione determinare che le variazioni che hanno dato luogo alla necessità di presentare una nuova planimetria catastale siano state eseguite da più di cinque anni, sarà dovuta una sanzione di €. 1032,00 eventualmente ridotta ad 1/3 €. 344,00. A titolo cautelativo dette somme saranno interamente detratte dalla valutazione.

Si precisa che nella planimetria catastale attualmente in atti il servizio igienico posto al piano ammezzato risulta esclusivo, tuttavia nella precedente planimetria riscontrata in catasto risultava a comune e non risultano atti con cui sia stata variata detta situazione.

Si allega:

- visura catastale (Allegato n. 14)
- planimetria catastale (Allegato n. 15)

PRECISAZIONI

Si evidenzia che trattasi di porzioni di immobile che hanno accesso da parti a comune con altra unità immobiliare, in particolare - al piano terra - soggiorno e cucina, con accesso dall'ingresso a comune - al piano ammezzato - servizio igienico a comune - al piano primo - tre locali adibiti a camera, accessibili dal disimpegno a comune - al piano soffitta - due locali soffitta, accessibili da disimpegno e locale soffitta a comune.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificare l'effettivo funzionamento. Le finiture e la relativa impiantistica sono tipiche degli anni settanta, probabile epoca di un'ultima manutenzione generale.

PARTI COMUNI

Come precisato in premessa, trattasi di porzioni di immobile che hanno accesso da parti a comune con altra unità immobiliare, in particolare - al piano terra - ingresso e vano scala a comune - al piano ammezzato - servizio igienico a comune - al piano primo - disimpegno a comune - al piano soffitta - disimpegno e locale soffitta a comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATO
 Esposizione: -
 Altezza interna utile: -
 Str. verticali: IN MURATURA NON VERIFICATO
 Solai: IN LONGARINE E TABELLONI NON VERIFICATO
 Copertura: IN LEGNO E LATERIZIO
 Manto di copertura: TEGOLE IN LATERIZIO
 Pareti esterne ed interne: IN MURATURA NON VERIFICATO
 Pavimentazione interna: VARIA NATURA
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO
 Volte: -
 Scale: GRANIGLIA
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri RESEDE ESCLUSIVO(Es. giardino, ecc.)

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signor [redacted] (allegato 4).

L'immobile in oggetto risulta occupato ed utilizzato dai sigg.ri **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1988 al 02/01/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione in morte di [redacted] 03/03/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei registri immobiliare di Pistoia	06/07/1989	4274	2748
Registrazione					
		Ufficio del Registro di Pistoia	16/06/1989	74	1037
Dal 02/01/2017 al 19/09/2021	**** Omissis ****	Denuncia di successione in morte di [REDACTED]		02/01/2017	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia	07/02/2018	1202	838
Registrazione					
		Agenzia delle Entrate	25/01/2018	1627	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità rispettivamente dei de cuius **** Omissis ****

Si allega:

- Elenco formalità **** Omissis **** (Allegato n. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015 repertorio n. 1628
Iscritto a Pistoia il 22/09/2015
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140
Quota: 1/6 di Proprietà
Importo: € 216.533,90

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.533,90
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167
Quota: 1/6 Proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.870,28
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni. Inoltre si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 5 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 581 non è stato inserito come graffato all'unità principale (mappale 191 subalterno 3).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015
Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/6 Proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 191.899,79
Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 25/05/2021
Reg. gen. 5070 - Reg. part. 3395

Quota: 1/6 Proprietà

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

Si allega:

- nota iscrizione r.p. 1140/2015 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 1167/2015 (Allegato n. 11)
- nota iscrizione r.p. 1354/2015 (Allegato n. 12)
- nota trascrizione r.p. 3395/2021 (Allegato n. 13)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 2 ricade, per porzione, nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del regolamento Urbanistico):

Tessuti e Servizi

Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari

Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)

F3

Classificazione tipologica

F - casa rurale

Grado di trasformazione

3 - trasformato nelle finiture e nei materiali

Fasce di rispetto ed altre indicazioni

Fasce di rispetto stradale

Art. 33 Tessuti TS1,TS2,TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.

1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- * residenziale,
- * direzionale,
- * commerciale,
- * turistica ricettiva,
- * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- * artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili,
- * verde privato.

2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62.

3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3.

4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti,

tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato.

5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico.

6. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

10. A tale scopo si prescrivono:

- la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc);
- la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;
- l'adeguamento delle reti di sottoservizi;
- l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture.

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati.

9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.

Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Ai sensi della vigente legislazione vengono individuate nelle tavole grafiche i seguenti ambiti:

- * Fasce di rispetto cimiteriale;
- * Fasce di rispetto stradali;
- * Fasce di rispetto ferroviarie;
- * Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile;
- * Ambiti di interesse paesaggistico.

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dall'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L. 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.

4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti.

5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.

6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

* aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;

* corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.

9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.

11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).

12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.

13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.

14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.

15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106.

16. Tali progetti potranno interessare, in particolare le seguenti strade:

- * Viale Adua;
- * Via Guicciardini; in particolare per il tratto compreso tra l'intersezione con la s.s. 66 (via Fiorentina) e l'inizio della via nuova pratese - via Erbosia;
- * Via Fermi;
- * Viale di accesso alla città da Sud (la cosiddetta porta Sud, ossia il prolungamento dell'ingresso autostradale);
- * Prolungamento di via Salvo d'Acquisto;
- * By pass di via Fiorentina fra via del Casello e la rotonda di via Toscana;
- * Tratti di attraversamento urbano delle strade di scorrimento quali via Lucchese, via Fiorentina, via Bonellina - via Montalbano, viale Antonelli, Via Dalmazia, via Pratese.

17. Sono, altresì, da sottoporre a progetti di riqualificazione, ai sensi dell'articolo 98 del PS, lo snodo di Legno Rosso e l'uscita della tangenziale a Capostrada.

18. I progetti di cui al comma precedente dovranno prevedere alberature e sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto urbano e la formazione di connessioni ecologiche.

19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili.

20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.

21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le

Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate non sono state riscontrate pratiche edilizie relative alle porzioni immobiliari oggetto di stima. Verificando le mappe catastali di impianto (1954) emerge che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione, distinto dal mappale n. 191, risultava esistente, confermando la datazione ante 1967 dello stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non disponendo di elaborati grafici riferibili a pratiche edilizie, in conformità a quanto disposto dall'Art. 9-bis del DPR 380/2001 (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) si è proceduto ad eseguire le relative verifiche sulla base della prima planimetria catastale recuperata presso gli archivi catastali distinta dal protocollo n. 2032/1978, anche se a giudizio dello scrivente è presumibile che possa esserci una precedente planimetria catastale che tuttavia non è stata rinvenuta nelle ricerche effettuate presso gli archivi catastali.

Art. 9 - BIS

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi al grafico sopra descritto emergono alcune difformità per



lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature, oltre che ad opere interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 8.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Per quanto attiene invece alla regolarizzazione della porzione di autorimessa annessa ai locali abitativi, non risultando regolarizzabile si è proceduto alla determinazione dei costi di ripristino complessivamente stimati in € 5.000,00.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Trattasi di abitazione, su due piani fuori terra, con annessa piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio in corpo di fabbrica distaccato ad ovest del principale. L'immobile è ubicato in Quarrata (PT), località Forrottoli, via Scopetana n. 44, in zona decentrata.

L'unità in oggetto si compone di:

- al piano terreno, ingresso (catastalmente individuato come negozio - ingresso) disimpegno, cucina, piccolo servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala di accesso al piano superiore, piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio esterno di forma rettangolare e costituita da un unico locale;
- al piano primo, disimpegno, due locali adibiti a camera e locale ripostiglio ricavato soprascala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto, con giacitura collinare e forma irregolare ed una consistenza catastale di mq. 1022.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non prodotta.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Non prodotta.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Il presente lotto n. 3 confina complessivamente con:

fabbricato

- proprietà **** Omissis **** per più lati
- proprietà **** Omissis ****
via Scopetana

terreno

- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Il presente lotto n. 3 confina complessivamente con:

- fabbricato
- proprietà **** Omissis **** per più lati
- proprietà **** Omissis ****
- via Scopetana

- terreno
- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****
- proprietà **** Omissis ****

Il tutto s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,75 m	T
Abitazione	32,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	11,30 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,40 m	T
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				92,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1022,00 mq	1022,00 mq	1	1022,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1022,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1022,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 25, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 0,20 Piano T-1 Graffato 303
Dal 01/01/1992 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 25, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 201,42 Piano T-1 Graffato 303

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 17/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 274 Qualità Uliveto - Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 22 Reddito dominicale € 5,28 Reddito agrario € 4,22
Dal 17/05/1989 al 18/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 274 Qualità Uliveto - Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 22 Reddito dominicale € 5,28 Reddito agrario € 4,22

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	25	5		A5	4	5	90 mq	201,42 €	T-1	303

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili in oggetto non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e di destinazione. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 600,00 oltre oneri fiscali comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico; laddove non sia possibile in sede di presentazione determinare che le variazioni che hanno dato luogo alla necessità di presentare una nuova planimetria catastale siano state eseguite da più di cinque anni, sarà dovuta una sanzione di €. 1032,00 eventualmente ridotta ad 1/3 €. 344,00. A titolo cautelativo dette somme saranno interamente detratte dalla valutazione.

Si allega:

- visura catastale (Allegato n. 20)
- planimetria catastale (Allegato n. 21)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	274				Uliveto - Vigneto	I	00 10 22 mq	5,28 €	4,22 €	

Si allega:

- visura catastale (Allegato n. 22)
- estratto di mappa catastale (Allegato n. 23)

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Si evidenzia che su porzione del terreno ad olivi (bene n. 2 del presente lotto) è presente un box in lamiera utilizzato, come riferito dal sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo, da terzi. A giudizio dello scrivente il

predetto box insiste per una porzione sul terreno oggetto di valutazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Si evidenzia che su porzione del terreno in oggetto è presente un box in lamiera utilizzato, come riferito dal sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo, da terzi. A giudizio dello scrivente il predetto box insiste per una porzione sul terreno oggetto di valutazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato mediocre, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Le finiture e l'impiantistica sono tipiche degli anni sessanta, epoca della probabile ultima manutenzione generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Trattandosi di abitazione terratetto non si rilevano parti a comune, tuttavia si evidenzia che la porzione di resede esclusiva posta sul retro del fabbricato, risulta utilizzata liberamente quale passo per accedere alle proprietà confinanti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Non verificati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: VARIABILE

Str. verticali: MURATURA

Solai: MISTI - LEGNO E LATERIZIO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: TEGOLE IN COTTO

Pareti esterne ed interne: IN PARTE INTONACATA ED IN PARTE IN MURATURA
 Pavimentazione interna: GRANIGLIA
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO SCADENTI
 Volte: -
 Scale: -
 Impianto elettrico, idrico, altri impianti: NON VERIFICATO IL FUNZIONAMENTO E NON A NORMA
 Terreno esclusivo: RESEDE
 Posto auto: -

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

L'immobile risulta libero

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted]" (allegato 4).

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risultava libero.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

L'immobile risulta libero

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted]" (allegato 4).

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1989 al 19/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostriani	17/05/1989	11321	

	Giulio			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia	06/06/1989	3615	2257
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che la sig.ra **** Omissis **** risulta deceduta in Pistoia in data 12/01/2000, pertanto si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale mediante voltura il cui complessivo costo viene stimato in €. 270,00 (onorari e diritti erariali), somma che sarà detratta dalla valutazione finale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1989 al 19/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Giulio	17/05/1989	11321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pistoia	06/06/1989	3615	2257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 13/11/2014

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1180

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 7,60 %

Rogante: Notaio Regni Marco

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 217092

N° raccolta: 49260

Note: Si evidenzia che nella presente ipoteca la sig.ra **** Omissis **** interviene quale terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015 repertorio n. 1628

Iscritto a Pistoia il 22/09/2015

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 216.533,90

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.533,90

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015

Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.870,28

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni. Inoltre si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 4 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 303 che è graffato all'unità principale (mappale 25 subalterno 5) è stato erroneamente non graffato.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015

Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 191.899,79

Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 25/05/2021

Reg. gen. 5070 - Reg. part. 3395

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allega:

- nota iscrizione r.p. 1180/2014 (Allegato n. 24)
- nota iscrizione r.p. 1140/2015 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 1167/2015 (Allegato n. 11)
- nota iscrizione r.p. 1354/2015 (Allegato n. 12)
- nota trascrizione r.p. 3395/2021 (Allegato n. 13)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 13/11/2014

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1180

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 7,60 %

Rogante: Notaio Regni Marco

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 217092

N° raccolta: 49260

Note: Si evidenzia che nella presente ipoteca la sig.ra **** Omissis **** interviene quale terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015 repertorio n. 1628

Iscritto a Pistoia il 22/09/2015

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 216.533,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.533,90

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015

Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.870,28

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 4 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 274 è stato erroneamente descritto a catasto fabbricati in categoria A/5 invece che a catasto terreni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015

Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 191.899,79

Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 25/05/2021

Reg. gen. 5070 - Reg. part. 3395

Quota: 1/1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allega:

- nota iscrizione r.p. 1180/2014 (Allegato n. 24)
- nota iscrizione r.p. 1140/2015 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 1167/2015 (Allegato n. 11)
- nota iscrizione r.p. 1354/2015 (Allegato n. 12)
- nota trascrizione r.p. 3395/2021 (Allegato n. 13)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 3 ricade nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del P.O.C.):

Art. 49 – Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dai tessuti dei centri e dei nuclei storici della collina e dai nuclei originari dei centri della pianura nonché dagli edifici o complessi edilizi sparsi di interesse storico collocati all'interno della struttura urbana.

2. Articolazione dei tessuti storici

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri e dei nuclei storici della collina del Montalbano,

- Tessuti TS2 che identificano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici

2.2. Il perimetro dei Tessuti storici include le aree ed immobili classificati come attrezzature ed impianti di interesse generale ed assimilati alle zone F. Su detti immobili sono ammesse le attività pubbliche o di interesse pubblico connesse al tipo di struttura ed in esse

tradizionalmente praticate. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura sono inoltre ammesse le destinazioni previste dalla disciplina di tessuto se compatibili con le caratteristiche storico architettoniche e funzionali dell' immobile.

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e della distribuzione carburanti;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e delle discoteche e night club, essendo ammesse solo sale da ballo in locali già adibiti a tali attività;
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le caratteristiche dei tessuti storici.

3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Art. 50 - I Tessuti storici TS1

1. I Tessuti storici TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nei Tessuti storici TS1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono,

DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 41

COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico; a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e non sono ammesse distanze inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore con un modesto ampliamento fino a 20 mq di SE;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non

compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

3. Per i centri ed i nuclei storici della collina il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, individua ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 96, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 3 ricade nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del P.O.C.):

Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dai tessuti dei centri e dei nuclei storici della collina e dai nuclei originari dei centri della pianura nonché dagli edifici o complessi edilizi sparsi di interesse storico collocati all'interno della struttura urbana.

2. Articolazione dei tessuti storici

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri e dei nuclei storici della collina del Montalbano,
- Tessuti TS2 che identificano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici

2.2. Il perimetro dei Tessuti storici include le aree ed immobili classificati come attrezzature ed impianti di interesse generale ed assimilati alle zone F. Su detti immobili sono ammesse le attività pubbliche o di interesse pubblico connesse al tipo di struttura ed in esse tradizionalmente praticate. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura sono inoltre ammesse le destinazioni previste dalla disciplina di tessuto se compatibili con le caratteristiche storico architettoniche e funzionali dell'immobile.

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e della distribuzione carburanti;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e delle discoteche e night club, essendo ammesse solo sale da ballo in locali già adibiti a tali attività;
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le caratteristiche dei tessuti storici.

3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Art. 50 - I Tessuti storici TS1

1. I Tessuti storici TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, riconosciuti dal Piano

Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nei Tessuti storici TS1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono,

DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 41

COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e non sono ammesse distanze inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti; in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore con un modesto ampliamento fino a 20 mq di SE;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

3. Per i centri ed i nuclei storici della collina il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, individua ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 96, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Quarrata è stata rinvenuta unicamente la p.e. n. 542/12 depositata in data 28/08/2012 ed acquisita al protocollo generale al n. 33710 che aveva ad oggetto la realizzazione di opere di manutenzione della copertura ed il completo rifacimento del sistema di smaltimento, quest'ultimo autorizzato successivamente con Autorizzazione n. 71 del 08/10/2012. Per tale pratica non è stata depositata la comunicazione di fine lavori e non è stato possibile determinarne l'esatta e completa esecuzione.

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

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla pratica di cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico. In particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature.

Oltre a quanto sopra esposto, non disponendo di elaborati grafici riferibili a pratiche edilizie pregresse stante probabilmente una remota epoca di costruzione, a giudizio dello scrivente in conformità a quanto disposto dall'Art. 9-bis del DPR 380/2001 (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) è opportuno procedere ad eseguire le relative verifiche anche sulla base della prima planimetria catastale recuperata presso gli archivi catastali distinta dal protocollo n. 294151 del 01/08/1964, anche se è presumibile che possa esserci una precedente planimetria catastale che tuttavia non è stata rinvenuta nelle ricerche effettuate presso gli archivi catastali. In detta planimetria catastale risulta individuato l'attuale locale di ingresso - soggiorno, quale "negoziario e ingresso" presumibilmente dovuto ad una attività all'epoca esistente. A tal fine, con considerazioni prudenziali, si ritiene di dover regolarizzare tale aspetto, oltre agli altri evidenziati in premessa, pertanto per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 8.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Inoltre sul retro dell'annesso in corpo di fabbrica staccato dal principale, insistono dei manufatti in struttura precaria (lamiera su strutture in legno e metallo) prive di regolarità che dovranno essere rimosse e per la cui demolizione è stato computato un importo forfettario di € 2.500,00.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione rimessa, su un unico piano fuori terra, con annessa piccola resede a comune con alta u.i. non oggetto della presente procedura. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 325, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 687, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.290,00

Si evidenzia che trattandosi di una pertinenza dell'immobile abitativo non oggetto di procedura ed in considerazione che con lo stesso vi sono parti a comune, non avendo a disposizione comparabili attendibili, si è proceduto alla stima dell'intero compendio immobiliare andando poi a determinare per proporzione il valore dell'autorimessa oggetto di valutazione. La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 6) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 7, 8, 9) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 7.300,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per il ripristino e la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 2.050,00 (c.t.) per un valore finale di € 5.250,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325	6,75 mq	1.080,00 €/mq	€ 7.290,00	100,00%	€ 7.290,00
				Valore di stima:	€ 7.290,00

Valore di stima: € 7.290,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.050,00	€

Valore finale di stima: € 5.240,00

Si evidenzia che trattandosi di una pertinenza dell'immobile abitativo non oggetto di procedura ed in considerazione che con lo stesso vi sono parti a comune, non avendo a disposizione comparabili attendibili, si è proceduto alla stima dell'intero compendio immobiliare andando poi a determinare per proporzione il valore dell'autorimessa oggetto di valutazione. La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico-estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati e calcolata a SEI. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 6) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 7, 8, 9) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 7.300,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per il ripristino e la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 2.050,00 (c.t.) per un valore finale di € 5.250,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 4 -** Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532
Trattasi dei diritti di piena proprietà in ragione di ¼ su porzione di abitazione, su due piani fuori terra oltre sottotetto, con annessa piccola resede esclusiva sui tre lati liberi ed altra piccola resede a comune sul fronte. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 532, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, soggiorno, cucina, locale ripostiglio esterno e resede esclusivo sui tre lati liberi; - al piano mezzanino, servizio igienico a comune; - al piano primo, disimpegno, tre locali adibiti a camera; si evidenzia che nella planimetria catastale il disimpegno del piano primo risulta di proprietà esclusiva ma di fatto da l'accesso a due locali dell'unità immobiliare confinante e non oggetto della presente procedura; - al piano sottotetto, ballatoio, porzione di soffitta a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, e due locali soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 191, Sub. 3, Categoria M4, Graffato 581
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 35.790,30

Si evidenzia che la presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, non avendo trovato nel mercato valide transazioni recentemente eseguite, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 16) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 17, 18, 19) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima. Il valore complessivo di €. 143.000,00 (c.t.) relativo all'intero va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 10.132,00 (c.t.) per un valore finale di €. 133.000,00 (c.t.) che, ricondotti alla quota in esame ovvero 1/4 ammontano a €. 33.000,00 (c.t.).

Si evidenzia che relativamente ai costi di regolarizzazione detratti dalla valutazione, poiché trattasi di comproprietà in ragione di 1/4, a causa della impossibilità del programma "procedure" di detrarre percentualmente gli oneri di regolarizzazione (€. 10.132 costo complessivo - €. 2.533 costo pari ad 1/4 corrispondente alla quota) gli stessi vengono indicati già ridotti ad 1/4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532	163,00 mq	874,00 €/mq	€ 143.161,20	25,00%	€ 35.790,30
Valore di stima:					€ 35.790,30

Valore di stima: € 35.790,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2125,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	408,00	€

Si evidenzia che relativamente ai costi di regolarizzazione detratti dalla valutazione, poiché trattasi di comproprietà in ragione di 1/4, a causa della impossibilità del programma "procedure" di detrarre percentualmente gli oneri di regolarizzazione (€ 10.132 costo complessivo - € 2.533 costo pari ad 1/4 corrispondente alla quota) gli stessi vengono indicati già ridotti ad 1/4.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44

Trattasi di abitazione, su due piani fuori terra, con annessa piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio in corpo di fabbrica distaccato ad ovest del principale. L'immobile è ubicato in Quarrata (PT), località Forrottole, via Scopetana n. 44, in zona decentrata. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso (catastalmente individuato come negozio - ingresso) disimpegno, cucina, piccolo servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala di accesso al piano superiore, piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio esterno di forma rettangolare e costituita da un unico locale; - al piano primo, disimpegno, due locali adibiti a camera e locale ripostiglio ricavato soprascala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 25, Sub. 5, Categoria A5, Graffato 303

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

Valore di stima del bene: € 93.980,00

Si evidenzia che la presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili non avendo trovato nel mercato valide transazioni recentemente eseguite, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 25) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 26, 27, 28) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

94.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per il ripristino e la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 12.632,00 (c.t.) per un valore finale di € 81.400,00 (c.t.).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottole

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto, con giacitura collinare e forma irregolare ed una consistenza catastale di mq. 1022.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 274, Qualità Oliveto - Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 10.220,00

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 25) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 29, 30,

31) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Il valore del terreno è stato calcolato con il metodo della comparazione di terreni offerti in vendita ed il valore ammonta a €. 10.220,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44	92,50 mq	1.016,00 €/mq	€ 93.980,00	100,00%	€ 93.980,00
Bene N° 6 - Terreno Quarrata (PT) Quarrata, località Ferrotoli	1022,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.220,00	100,00%	€ 10.220,00
Valore di stima:					€ 104.200,00

Valore di stima: € 104.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1632,00	€
Oneri rimessa in pristino porzioni non autorizzate	2500,00	€

Valore finale di stima: € 91.568,00

Si evidenzia che la presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili non avendo trovato nel mercato valide transazioni recentemente eseguite, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione delle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 25) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 26, 27, 28 - per l'abitazione - n. 29, 30, 31 - per il terreno) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di

stima

94.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per il ripristino e la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 12.632,00 (c.t.) per un valore finale di € 81.400,00 (c.t.), a questo va aggiunto il valore del terreno che è stato calcolato con il metodo della comparazione di terreni offerti in vendita ed il cui valore ammonta a € 10.220,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la procedura fallimentare ha portato a verificare che le unità immobiliari in questione risultano difformi da quanto autorizzato e/o potuto verificare con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo.

Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a stimare l'importo delle opere occorrenti per ripristinare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato oltre a determinare i costi per quelle opere che seppur difformi sono sanabili andando ad indicare, in maniera prudentiale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne l'importo relativo ai costi di ripristino è da intendersi indicativo e basato su prezzi di mercato corrente.

Per quanto concerne invece alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto CTU fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudentiale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura catastale lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco formalità soggetti
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comunicazione ADE
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Tabella MCA lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Scheda comparabile 1 - lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Scheda comparabile 2 - lotto 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda comparabile 3 - lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota rp 1140/2015
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota rp 1167/2015
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota rp 1354/2015
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota rp 3395/2021
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura catastale lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria catastale lotto 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella MCA lotto 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Scheda comparabile 1 - lotto 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Scheda comparabile 2 - lotto 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - Scheda comparabile 3 - lotto 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visura catastale lotto 3 nceu
- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetria catastale lotto 3
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura catastale lotto 3 nct
- ✓ N° 23 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota rp 180/2014
- ✓ N° 25 Altri allegati - Tabella MCA lotto 3
- ✓ N° 26 Altri allegati - Scheda comparabile 1 - lotto 3 abitazione
- ✓ N° 27 Altri allegati - Scheda comparabile 2 - lotto 3 abitazione
- ✓ N° 28 Altri allegati - Scheda comparabile 3 - lotto 3 abitazione



- ✓ N° 29 Altri allegati - Scheda comparabile 1 - lotto 3 terreno
- ✓ N° 30 Altri allegati - Scheda comparabile 2 - lotto 3 terreno
- ✓ N° 31 Altri allegati - Scheda comparabile 3 - lotto 3 terreno
- ✓ N° 32 Altri allegati - Tavola fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione rimessa, su un unico piano fuori terra, con annessa piccola resede a comune con alta u.i. non oggetto della presente procedura. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 325, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 687, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 1 ricade, per porzione, nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del regolamento Urbanistico): Tessuti e Servizi Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) F4 - Classificazione tipologica F - casa rurale Grado di trasformazione⁴ trasformato nei caratteri tipologici costruttivi Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni. 1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale, * direzionale, * commerciale, * turistica ricettiva, * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, * artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili, * verde privato. 2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62. 3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3. 4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato. 5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico. 6. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. 8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 10. A tale scopo si prescrivono: a. la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc); b. la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti; c. l'adeguamento delle reti di sottoservizi; d. l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture. Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs

42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati. 9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive. Territorio Rurale Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura 1. In queste aree ad esclusiva funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni: Indirizzi culturali e funzioni 2. Sono consentiti - le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, con le specifiche che seguono; - i bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione; - le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni; pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento, ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali, nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune; - gli impianti a vasetteria purché subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti. La realizzazione di tali impianti dovrà essere effettuata ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99, mediante copertura del suolo esclusivamente con materiale permeabile (antialga e telo permeabile) poggiato a diretto contatto con il suolo non costipato, fatta salva la possibilità di stendere uno strato di materiale inerte dello spessore massimo di 5 cm impiegando materiali pacciamanti per migliorare le condizioni di permeabilità dei terreni. I primi 2 ettari di vasetteria potranno essere realizzati come quota una tantum senza limitazioni percentuali relative alla SAU aziendale; la superficie a vasetteria eccedente i 2 ettari potrà interessare fino al 30% della SAU complessiva aziendale ricadente delle Aree agricole specializzate di pianura. Le aziende aderenti allo schema di certificazione ambientale EMAS o di tipo equivalente per la gestione ambientale aziendale, finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività produttive sulle risorse, ovvero aderenti ad uno specifico disciplinare approvato e autorizzato dal Ministero competente, potranno ottenere il raggiungimento di una quota a vasetteria pari al 65% della SAU aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Tale certificazione dovrà essere coerente con le direttive europee in termini di certificazione EMAS (Reg. Ue n.1836 del 1993 modificato da Reg. Ue n.761 del 2001 - detto Emas2) e dovrà espressamente contenere indicazioni su pratiche aziendali (sia per il pieno campo sia per la vasetteria) che garantiscano: a) riduzione del consumo idrico (impianti di irrigazione, sensori di pioggia, pacciamatura dei vasi, vivaio chiuso) b) riduzione nell'impiego di fitofarmaci e diserbanti, c) la fitodepurazione, d) la realizzazione di impianti a vasetteria che non pregiudichino usi alternativi futuri dei fondi (evitando trasformazioni profonde ed irreversibili

del territorio e dei profili del suolo agrario). - I nuovi impianti di vasetteria qualora prevedano un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati e dalle civili abitazioni, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.). 3. Non sono consentiti: - gli impianti a vasetteria che comportano l'asportazione di suolo e/o l'aggiunta/sostituzione di materiale inerte al suolo agricolo, salvo quanto consentito ai commi precedenti; - gli impianti a vasetteria che si estendono per una superficie superiore a quanto definito dalle presenti norme; - l'impermeabilizzazione del suolo agricolo al di fuori di quanto previsto dalle presenti norme e dal PMAA; - per i nuovi impianti a vasetteria, l'impiego di sistemi di irrigazione privi di impianto di recupero. Interventi edifi 4. Nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi: - il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa; - nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali; - il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente Art. 80; - distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale; - l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali; - la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali; - la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6. 5. Non sono consentiti: - lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola. Viabilità 6. Gli impianti di vasetteria dovranno essere realizzati di norma nelle vicinanze dei centri aziendali in modo tale da ridurre il consumo di suolo per viabilità di servizio, che, in caso di dismissione dell'impianto, dovrà essere completamente riconvertibile in Superficie Agricola Utilizzabile.

Prezzo base d'asta: € 5.240,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532

Trattasi dei diritti di piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ su porzione di abitazione, su due piani fuori terra oltre sottotetto, con annessa piccola resede esclusiva sui tre lati liberi ed altra piccola resede a comune sul fronte. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 532, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, soggiorno, cucina, locale ripostiglio esterno e resede esclusivo sui tre lati liberi; - al piano mezzanino, servizio igienico a comune; - al piano primo, disimpegno, tre locali adibiti a camera - si evidenzia che nella planimetria catastale il disimpegno del piano primo risulta di proprietà esclusiva ma di fatto da l'accesso a due locali dell'unità immobiliare confinante e non oggetto della presente procedura; - al piano sottotetto, ballatoio, porzione di soffitta a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, e due locali soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 191, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 581 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 2 ricade, per porzione, nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del regolamento Urbanistico): Tessuti e Servizi Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS2 - Borghi sub-urbani lineari Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) F3 Classificazione tipologica F - casa rurale Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali Fasce di rispetto ed altre indicazioni

Fasce di rispetto stradale Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni. 1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale, * direzionale, * commerciale, * turistica ricettiva, * attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, * artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili, * verde privato. 2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62. 3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3. 4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato. 5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico. 6. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. 8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 10. A tale scopo si prescrivono: a. la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc); b. la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti; c. l'adeguamento delle reti di sottoservizi; d. l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture. Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati. 9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un

preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive. Art. 69 Fasce di rispetto e altre indicazioni 1. Ai sensi della vigente legislazione vengono individuate nelle tavole grafiche i seguenti ambiti: * Fasce di rispetto cimiteriale; * Fasce di rispetto stradali; * Fasce di rispetto ferroviarie; * Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile; * Ambiti di interesse paesaggistico. 2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico. 3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L. 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee. 4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti. 5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale. 6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale. 7. Tali fasce sono destinate a: * aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione; * corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde). 8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato. 9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. 10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada. 11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada). 12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada. 13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti. 14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde. 15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo Art. 106. 16. Tali progetti potranno interessare, in particolare le seguenti strade: * Viale Adua; * Via Guicciardini; in particolare per il tratto compreso tra l'intersezione con la s.s. 66 (via Fiorentina) e l'inizio della via nuova pratese - via Erbosa; * Via Fermi; * Viale di accesso alla città da Sud (la cosiddetta porta Sud, ossia il prolungamento dell'ingresso autostradale); * Prolungamento di via Salvo d'Acquisto; * By pass di via Fiorentina fra via del Casello e la rotonda di via Toscana; * Tratti di attraversamento urbano delle strade di scorrimento quali via Lucchese, via Fiorentina, via Bonellina - via Montalbano, viale Antonelli, Via Dalmazia, via Pratese. 17. Sono, altresì, da sottoporre a progetti di riqualificazione, ai sensi dell'articolo 98 del PS, lo snodo di Legno Rosso e l'uscita della tangenziale a Capostrada. 18. I progetti di cui al comma precedente dovranno prevedere alberature e sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto urbano e la formazione di connessioni ecologiche. 19. Nelle

fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili. 20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria. 21. In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche.

Prezzo base d'asta: € 33.257,30

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44

Trattasi di abitazione, su due piani fuori terra, con annessa piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio in corpo di fabbrica distaccato ad ovest del principale. L'immobile è ubicato in Quarrata (PT), località Forrotoli, via Scopetana n. 44, in zona decentrata. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso (catastalmente individuato come negozio - ingresso) disimpegno, cucina, piccolo servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala di accesso al piano superiore, piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio esterno di forma rettangolare e costituita da un unico locale; - al piano primo, disimpegno, due locali adibiti a camera e locale ripostiglio ricavato soprascala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 25, Sub. 5, Categoria A5, Graffato 303

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 3 ricade nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del P.O.C.): Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento 1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dai tessuti dei centri e dei nuclei storici della collina e dai nuclei originari dei centri della pianura nonché dagli edifici o complessi edilizi sparsi di interesse storico collocati all'interno della struttura urbana. 2.

Articolazione dei tessuti storici 2.1 I tessuti storici sono articolati in: - Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri e dei nuclei storici della collina del Montalbano, - Tessuti TS2 che identificano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici 2.2. Il perimetro dei Tessuti storici include le aree ed immobili classificati come attrezzature ed impianti di interesse generale ed assimilati alle zone F. Su detti immobili sono ammesse le attività pubbliche o di interesse pubblico connesse al tipo di struttura ed in esse tradizionalmente praticate. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura sono inoltre ammesse le destinazioni previste dalla disciplina di tessuto se compatibili con le caratteristiche storico architettoniche e funzionali dell'immobile. 3. Destinazioni d'uso 3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale di servizio; - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e della distribuzione carburanti; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e delle discoteche e night club, essendo ammesse solo sale da ballo in locali già adibiti a tali attività; - agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola; - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le caratteristiche dei tessuti storici. 3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. 4.

Modalità di intervento 4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Art. 50 - I Tessuti storici TS1 1. I Tessuti storici TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2.

Nei Tessuti storici TS1 valgono le seguenti specifiche disposizioni: A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono, DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 41 COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e non sono ammesse distanze inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore con un modesto ampliamento fino a 20 mq di SE; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. 3. Per i centri ed i nuclei storici della collina il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, individua ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 96, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli**
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto, con giacitura collinare e forma irregolare ed una consistenza catastale di mq. 1022. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 274, Qualità Uliveto - Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il presente lotto n. 3 ricade nelle seguenti zone urbanistiche (N.B. Si rimanda alle N.T.A. del P.O.C.): Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento 1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dai tessuti dei centri e dei nuclei storici della collina e dai nuclei originari dei centri della pianura nonché dagli edifici o complessi edilizi sparsi di interesse storico collocati all'interno della struttura urbana. 2. Articolazione dei tessuti storici 2.1 I tessuti storici sono articolati in: - Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri e dei nuclei storici della collina del Montalbano, - Tessuti TS2 che identificano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici 2.2. Il perimetro dei Tessuti storici include le aree ed immobili classificati come attrezzature ed impianti di interesse generale ed assimilati alle zone F. Su detti immobili sono ammesse le attività pubbliche o di interesse pubblico connesse al tipo di struttura ed in esse tradizionalmente praticate. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura sono inoltre ammesse le destinazioni previste dalla disciplina di tessuto se compatibili con le caratteristiche storico architettoniche e funzionali dell'immobile. 3. Destinazioni d'uso 3.1 Nei Tessuti storici, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale di servizio; - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e della distribuzione carburanti; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e delle discoteche e night club, essendo ammesse solo sale da ballo in locali già adibiti a tali attività; - agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola; - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le caratteristiche dei tessuti storici. 3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. 4.

Modalità di intervento 4.1 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Art. 50 - I Tessuti storici TS1 1. I Tessuti storici TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2. Nei Tessuti storici TS1 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono, DOC.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 41 COMUNE DI QUARRATA - PIANO OPERATIVO - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e non sono ammesse distanze inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore con un modesto ampliamento fino a 20 mq di SE; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. 3. Per i centri ed i nuclei storici della collina il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, individua ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 96, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

Prezzo base d'asta: € 91.568,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 20/2021 - **** OMISSIS ****

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.240,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 325		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 607, Categoria C6	Superficie	6,75 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale per quanto riguarda le finiture, mentre si evidenzia che l'u.i. è priva di impiantistica.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione rimessa, su un unico piano fuori terra, con annessa piccola resede a comune con alta u.i. non oggetto della presente procedura. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 325, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 20/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted] (allegato 1). L'immobile in oggetto risulta occupato ed utilizzato dai signori **** Omissis ****".		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.257,30

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 530 - 532		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 191, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 581	Superficie	163,80 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Le finiture e la relativa impiantistica sono tipiche degli anni settanta, probabile epoca di un'ultima manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi dei diritti di piena proprietà in ragione di 1/4 su porzione di abitazione, su due piani fuori terra oltre sottotetto, con annessa piccola resede esclusiva sui tre lati liberi ed altra piccola resede a comune sul fronte. L'immobile è ubicato in Pistoia, frazione Bottegone, via Fiorentina n. 532, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, soggiorno, cucina, locale ripostiglio esterno e resede esclusivo sui tre lati liberi; - al piano mezzanimo, servizio igienico a comune; -		

	al piano primo, disimpegno, tre locali adibiti a camera - si evidenzia che nella planimetria catastale il disimpegno del piano primo risulta di proprietà esclusiva ma di fatto da successo a due locali dell'unità immobiliare confinante e non oggetto della presente procedura; - al piano sottotetto, ballatoio, porzione di soffitta a comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, e due locali soffitta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 12/11/2021 e successivamente sollecitata con comunicazione del 28/01/2022, in data 02/02/2022 è pervenuta comunicazione che "non risultano contratti di locazione o atti non trascritti riguardanti gli immobili indicati, di proprietà dei signori [redacted]" (allegato 4). L'immobile in oggetto risulta occupato ed utilizzato dai signori **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.568,00

Bene N° 5 - Fabbricato civile

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Scopetana, 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 25, Sub. 5, Categoria A/1, Grafato 393	Superficie	92,50 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato mediocre, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Le finiture e l'impiantistica sono tipiche degli anni sessanta, epoca della probabile ultima manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione, su due piani fuori terra, con annessa piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio in corpo di fabbrica distaccato ad ovest del principale. L'immobile è ubicato in Quarrata (PT), località Forrottoli, via Scopetana n. 44, in zona decentrata. L'unità in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso (catastalmente individuato come bagno - ingresso) disimpegno, cucina, piccolo servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala di accesso al piano superiore, piccola resede esclusiva (gravata da passo) e locale ripostiglio esterno di forma rettangolare e costituita da un unico locale; - al piano primo, disimpegno, due locali adibiti a camera e locale ripostiglio ricavato sopra scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Quarrata, località Forrottoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 274, Qualità Uliveto - Vigneto	Superficie	1022,00 mq

Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto, con pianura collinare e forma irregolare ed una consistenza catastale di mq. 1022.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FIORENTINA, 325

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015
 repertorio n. 1628
 Iscritto a Pistoia il 22/09/2015
 Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140
 Quota: 1/1 di Nuda Proprietà
 Importo: € 216.533,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 176.533,90
 Spese: € 15.000,00
 Interessi: € 25.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 17/09/2015
 N° repertorio: 1628
 Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 28/09/2015
 Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167
 Quota: 1/1 di nuda proprietà
 Importo: € 106.700,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.870,28
 Spese: € 15.000,00
 Interessi: € 3.829,69
 Rogante: Tribunale di Pisa
 Data: 10/09/2015
 N° repertorio: 1574
 Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 04/11/2015
 Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354
 Quota: 1/1 di nuda proprietà
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 191.899,79
 Spese: € 18.100,21
 Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria è stata iscritta relativamente al diritto di nuda proprietà e grava anche altri beni.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FIORENTINA, 530 - 532

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015

repertorio n. 1628

Iscritto a Pistoia il 22/09/2015

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/6 di Proprietà

Importo: € 216.533,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.533,90

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015

Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167

Quota: 1/6 Proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.870,28

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni. Inoltre si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 5 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 581 non è stato inserito come graffato all'unità principale (mappale 191 subalterno 3).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015

Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/6 Proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 191.899,79

Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA SCOPETANA, 44

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 13/11/2014

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1180

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 7,60 %

Rogante: Notaio Regni Marco

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 217092

N° raccolta: 49260

Note: Si evidenzia che nella presente ipoteca la sig.ra **** Omissis **** interviene quale terzo datore di ipoteca.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015

repertorio n. 1628

Iscritto a Pistoia il 22/09/2015

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 216.533,90

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.533,90

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015

Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.870,28

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni. Inoltre si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 4 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 303 che è graffiato all'unità principale (mappale 25 subalterno 5) è stato erroneamente non graffiato.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015

Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 191.899,79

Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA, LOCALITÀ FORROTTOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 13/11/2014

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 1180

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 7,60 %

Rogante: Notaio Regni Marco

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 217092

N° raccolta: 49260

Note: Si evidenzia che nella presente ipoteca la sig.ra **** Omissis **** interviene quale terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pistoia in data 17/09/2015

repertorio n. 1628

Iscritto a Pistoia il 22/09/2015

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1140

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 216.533,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.533,90

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 25.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 17/09/2015

N° repertorio: 1628

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/09/2015

Reg. gen. 6459 - Reg. part. 1167

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 106.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.870,28

Spese: € 15.000,00

Interessi: € 3.829,69

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 10/09/2015

N° repertorio: 1574

Note: Si rileva che nella nota di trascrizione della presente ipoteca giudiziale, relativamente all'unità negoziale n. 4 risulta errata la descrizione catastale in quanto il mappale n. 274 è stato erroneamente descritto a catasto fabbricati in categoria A/5 invece che a catasto terreni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/11/2015

Reg. gen. 7398 - Reg. part. 1354

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 191.899,79

Spese: € 18.100,21

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 651

Note: Si evidenzia che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni.