

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Ginanni Mirna, nel Fallimento 8/2020 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino, 107, piano S1-T-1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino .....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni .....	17
Patti .....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23



## INCARICO

---

In data 24/08/2020, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [geometruginanni@virgilio.it](mailto:geometruginanni@virgilio.it); [geometruginanni@gmail.com](mailto:geometruginanni@gmail.com), PEC [mirna.ginanni@geopec.it](mailto:mirna.ginanni@geopec.it), Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato C.T.U.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino, 107, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 44.092817 | Longitudine: 11.162636)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino (Coord. Geografiche: Latitudine 44.092817; longitudine 11.162636.)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERNIO (PO) - VIA DELL'APPENNINO, 107, PIANO S1-T-1-2**

---

La piena proprietà su fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, Via dell'Appennino n.c.107, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, tra loro comunicanti tramite scala interna; composto:

- \* al piano terra da, tre vani oltre cucina e terrazzo;
- \* al piano primo da due vani oltre cucina, bagno e terrazzo;
- \* al piano secondo da ingresso, due vani oltre cucina e bagno;
- \* al piano seminterrato da due cantine, due ripostigli, di cui uno accessibile dall'esterno, oltre piccolo resede esclusivo tergestale.

Il fabbricato seppur risulti suddiviso di fatto e catastalmente in tre unità abitative (una per piano) oltre cantine al piano seminterrato, dal punto di vista urbanistico trattasi di un'unica abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Montepiano è un paese a 715 mt sul livello del mare, a 30 km da Prato e 60 km da Bologna, a ridosso della dorsale appenninica, nel comune di Vernio e in provincia di Prato.

Il fabbricato in oggetto fa parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ove sono presenti i servizi di prima necessità; il fabbricato non risulta corredato di aree scoperte esclusive destinate a parcheggio.

Nella zona sono presenti modeste aree a parcheggio di uso pubblico; la zona è servita dalla rete idrica comunale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERNIO (PO) - VIA DELL'APPENNINO**

---

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, all'interno della Via dell'Appennino; della superficie catastale di mq.480, di cui mq.50,00 circa in zona AS (ambiti Storici) privo di indice edificatorio, e mq.430 circa in zona a Verde Privato.

Si precisa che sul terreno insiste un manufatto in muratura che dovrà essere rimosso come in seguito precisato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Montepiano è un paese a 715 mt sul livello del mare, a 30 km da Prato e 60 km da Bologna, a ridosso della dorsale appenninica, nel comune di Vernio e in provincia di Prato.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino, 107, piano S1-T-1-2

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Trattandosi di procedura fallimentare, non risulta depositata la certificazione ipotecaria; la sottoscritta ha effettuato le visure ipotecarie e catastali nel ventennio anteriore alla data della sentenza di fallimento

### **TITOLARITÀ**

---

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

Via dell'Appennino, corte comune, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione	50,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	primo
Abitazione	50,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	secondo
Cantina	59,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	0,00 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>217,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>217,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo presenta altezze variabili da 2,64 a 2,71 circa;  
il piano secondo presenta altezze variabili da 2,58 a 2,61 circa;  
il piano seminterrato presenta altezze variabili da 1,80 a 1,86 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2000 al 04/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 Piano T-1-2
Dal 05/10/2005 al 17/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 1
Dal 05/10/2005 al 17/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45

		Piano 2
Dal 05/10/2005 al 17/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T
Dal 05/10/2005 al 18/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 59 Rendita € 109,70 Piano S1
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 1
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 59 Rendita € 109,70 Piano S1
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T
Dal 03/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 1
Dal 03/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 03/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 59 Rendita € 109,70 Piano S1
Dal 03/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87

		Piano T
Dal 29/04/2013 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale mq 65, escluso aree scoperte 62 mq Rendita € 155,45 Piano 1
Dal 29/04/2013 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale mq 66, escluso aree scoperte 66 mq Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 29/04/2013 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 59 Superficie catastale 81 mq Rendita € 109,70 Piano S1
Dal 29/04/2013 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 273, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 199,87 Piano T

Si precisa che non risulta volturato l'atto di variazione della ragione sociale ai rogiti del notaio Marco Regni del 10/08/2009, repertorio n.206163, registrato a Pistoia il giorno 10 agosto 2009 al n. 2008., con il quale la società Toscana RE s.p.a. varia in "Toscana Re - Unipersonale s.r.l.".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	273	1		C2	1	59	81 mq	109,7 €	S1	
	9	273	2		A3	2	4,5	totale 70, totale escluse aree scoperte mq.69 mq	199,87 €	T	
	9	273	3		A3	2	3,5	totale 65; totale escluse aree scoperte mq.62 mq	155,45 €	1	

	9	273	4		A3	2	3,5	totale 66 mq	155,45 €	2	
--	---	-----	---	--	----	---	-----	--------------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

La scrivente precisa che:

- i dati di classamento e rendita sopra riportati, sono stati attribuiti a seguito delle planimetrie di variazione presentate in data 5 ottobre 2005 al n. PO0062570 di protocollo, per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione dell'originario mappale 273 (già di cat.A/4 cl.2 vani 11 e R.C. Euro 511,29).
- le planimetrie, pur rappresentando lo stato di fatto, non trovano corrispondenza con la situazione urbanistica che lo individua come fabbricato unifamiliare, mentre in catasto è suddiviso in tre unità abitative, una per ciascun piano, oltre ai locali cantina al piano seminterrato.

L'aggiornamento catastale sarà a carico dell'aggiudicatario; costo stimato in Euro 1.000,00 circa.

### **PRECISAZIONI**

---

Il fabbricato seppur risulti suddiviso in quattro unità immobiliari catastali (n.3 abitazione ed un magazzino-locali cantina), dal punto di vista urbanistico trattasi di unica unità immobiliare abitativa da terra a tetto oltre locali accessori al piano seminterrato.

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica, Allegato "I"

### **PARTI COMUNI**

---

L'accesso ai locali del piano seminterrato avviene sia dalle scale interne al fabbricato in oggetto, sia direttamente dal resede laterale a comune con altre unità immobiliari, identificato dalla particella 274 del foglio 9, come risulta dall'atto ai rogiti del notaio Marco Regni del 19/02/2007, repertorio n. 198758/36112 (allegato E).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù specifiche gravanti gli immobili di stima, salvo quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato e quelli adiacenti, in particolare il resede esclusivo tergaie, rappresentato nella planimetria delle cantine (map.273 sub.1), di fatto consente l'accesso all'abitazione confinante sul lato nord, di altrui proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra, oltre seminterrato, presenta una struttura portante in pietra, copertura in laterizio; l'intonaco delle facciate sui lati est e sud, risulta fortemente deteriorato; sul lato ovest l'intonaco è pressoché inesistente; gli impianti non risultano attivi; impianto di riscaldamento centralizzato; Finiture esterne: - gli infissi esterni in legno gravemente danneggiati; sul lato ovest le finestre sono sprovviste di persiane.

Finiture interne:

\* piano terra: pavimenti per la maggior parte in graniglia ed in parte in piastrelle in gress; soffitti a voltine; porte interne in legno;

\* piano primo: pavimenti in parte in graniglia, in parte in piastrelle in gress ed in parte in mezzane di cotto; soffitti a voltine con longarine; porte interne in legno; bagno con doccia, w.c., bidet e lavabo;

\* piano secondo: pavimenti in parte in piastrelle in gress ed in parte in cotto; porte interne in legno; bagno con vasca, w.c., bidet e lavabo;

tutti i locali risultano in pessimo stato di conservazione, alcuni locali risultano danneggiati da infiltrazioni di acqua e altri da fenomeni di umidità;

\* piano seminterrato: infissi in metallo, pavimentazione in pietra.

Si rimanda comunque alla documentazione fotografica di cui all'Allegato I.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1985 al 18/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Mattei Amedeo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1985		
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	18/03/1986		1605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Prato	06/11/1985	77	453
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Regni	19/02/2007	198758	36112
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	15/03/2007		2169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Pistoia	14/03/2007	1113 serie 1T	
Dal 03/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	03/02/2009	54287	30324
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatori di Prato	18/02/2009		1433
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2013 al 31/08/2021	**** Omissis ****	<b>Sentenza di nullità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	29/04/2013	2976	2013
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	12/08/2012		1099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Pistoia	20/02/2015	532	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 precisa che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi a Vernio in data 1 giugno 1985, in favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- non risulta trascritto l'atto di variazione della ragione sociale ai rogiti del notaio Marco Regni del 10/08/2009, repertorio n.206163, registrato a Pistoia il giorno 10 agosto 2009 al n. 2008., con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- l'atto di vendita, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti notaio Raffaele Lenzi del 3 febbraio 2009, repertorio n. 54287/30324, trascritto a Prato in data 18 febbraio 2009 al n. 1433 del registro particolare, risulta annotato di nullità in data 12 agosto 2013 al n. 1009 di registro particolare, in forza della sentenza n.413/2013 emessa dal Tribunale di Pistoia, Sezione Civile, in data 29 aprile 2013.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Prato aggiornate al 31/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Prato il 15/06/2016  
Reg. gen. 5744 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 578.356,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 289.178,18  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 728  
N° raccolta: 8916  
Note: L'ipoteca grava i mappali 273 sub.1, 273 sub.2, 273 sub.3, 273sub.4 (presente Lotto 1) e mappale 815 (Lotto n.2).

### Trascrizioni



- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Prato il 14/12/2012

Reg. gen. 11163 - Reg. part. 7458

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti, gravante le particelle 273 sub.1, 273 sub.2, 273 sub.3, 273 sub.4 (lotto n.1), 815 (lotto n.2) e la corte comune map.274. Alla detta domanda ha fatto seguito la sentenza n.403/2013 emessa dal Tribunale di Pistoia, Sezione Civile, in data 29/04/2013, con la quale, in accoglimento della domanda di simulazione, e' stata dichiarata la nullita' dell'atto di vendita, tra la societa' fallita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi in data 03/02/2009, repertorio n. 54287/30324, trascritto a Prato in data 18/07/2009 al n. 1433 di r.p. ed annotato di nullita' in data 12/08/2013 al n. 1099 di r.p.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Prato il 15/04/2021

Reg. gen. 4382 - Reg. part. 2898

Quota: 1/1 piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note:

### **Oneri di cancellazione**

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni dell'ipoteca n.1185 del 2016 ed eventualmente della sentenza di fallimento, e per le loro annotazioni dovranno essere corrisposti i seguenti importi da calcolarsi come segue:

- restrizione beni ipoteca n.1185 del 2016, a favore di Equitalia: tassa ipotecaria pari ad Euro 35,00; imposta di Bollo pari ad Euro 59,00; imposta ipotecaria pari al 0,50% sul valore di aggiudicazione, con un minimo di Euro 200,00;

- eventuale restrizione e/o inefficacia parziale della sentenza di fallimento: tassa ipotecaria pari ad Euro 35,00; imposta di Bollo pari ad Euro 59,00; imposta ipotecaria pari ad Euro 200,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area sul quale si erige il fabbricato in oggetto, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Vernio, in zona AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle N.T.A. del R.U. (allegato "G")

Il Comune di Vernio risulta classificato in "zona sismica 2" (Nei Comuni inseriti in questa zona possono verificarsi terremoti abbastanza forti).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente risulta rilasciato, dal Comune di Vernio, il seguente atto amministrativo:

- Licenza Edilizia n.35 del 22 aprile 1972, Pratica Edilizia D689, per la realizzazione di una porta in luogo di una finestra nell'abitazione in Montepiano, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Allegato F)

#### **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.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vernio, il fabbricato in oggetto risulta un' unica unità abitativa, come si evince dalla Licenza Edilizia n.35 del 22 aprile 1972 e dalla visura storica catastale, originariamente censito come unica abitazione da terra a tetto, e come tale verrà trasferito all'aggiudicatario, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari in cui risulta di fatto suddiviso e denunciato attualmente in catasto.

Tenuto conto degli oneri e sanzioni derivanti per la regolarizzazione urbanistica del frazionamento del fabbricato in tre unità abitative oltre accessori, risulta più conveniente per la procedura stimare le opere di ripristino, nell'originaria unità con il mantenimento di una solo cucina; costo stimato delle opere per chiusura delle tubazioni di due cucine, Euro 300,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di fabbricato da terra a tetto unifamiliare.

#### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Trattandosi di procedura fallimentare, non risulta depositata la certificazione ipotecaria; la sottoscritta ha effettuato le visure ipotecarie e catastali nel ventennio anteriore alla data della sentenza di fallimento.



## TITOLARITÀ

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Torrente Setta, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	480,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>480,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>480,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che sul terreno insiste un manufatto in muratura che dovrà essere rimosso come in seguito precisato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1985 al 20/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 277

		Qualità Prato
Dal 21/10/2005 al 18/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 9 , Part. 815 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000480 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,99
Dal 19/02/2007 al 02/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 9, Part. 815 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000480 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,99
Dal 02/02/2009 al 28/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 9, Part. 815 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000480 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,99
Dal 29/04/2013 al 28/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 9, Part. 815 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000480 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,99

i precisa che non risulta volturato l'atto di variazione della ragione sociale ai rogiti del notaio Marco Regni del 10/08/2009, repertorio n.206163, registrato a Pistoia il giorno 10 agosto 2009 al n. 2008., con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	815				Prato	1	00480 mq	0,99 €	0,99 €	

### Corrispondenza catastale

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

La scrivente precisa che i dati catastali identificano il bene oggetto di stima.

## PRECISAZIONI

---

L'accesso al terreno, dalla Via dell'Appennino avviene attraverso la corte comune map.274, e successivamente mediante servitù di passo pedonale sul map.817 di altrui proprietà, come in seguito descritto.



## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno risulta in stato di completo abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica, Allegato "N"

## PARTI COMUNI

---

L'appezzamento di terreno risulta accessibile, dalla Via dell'Appennino, attraverso il resede comune con altre unità immobiliari, identificata dal mappale 274, e successivamente mediante servitù di passo pedonale sulla particella 817, come in seguito precisato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'appezzamento di terreno risulta accessibile, dalla Via dell'Appennino, attraverso il resede comune con altre unità immobiliari, identificata dal mappale 274 del foglio 9, e successivamente mediante servitù di passo pedonale sulla particella 817 del foglio 9, di altrui proprietà; come risulta dall'atto ai rogiti del notaio Marco Regni del 19/02/2007, repertorio n. 198.758/36.112, trascritto a Prato il 15/03/2007 al n. 2169 di r.p. (Allegato E)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno di forma rettangolare pianeggiante, risulta in stato di completo abbandono; risulta delimitato da recinzione in paletti e rete; sul terreno insiste un manufatto in muratura che dovrà essere rimosso come in seguito precisato. (Allegato N)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/06/1985</b> al <b>18/02/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione Mattei Amedeo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/06/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	18/03/1986		1605
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registro di Prato	06/11/1985	77	453		
Dal <b>19/02/2007</b> al <b>02/03/2009</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Regni	19/02/2007	198758	36112
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	15/03/2007		2169
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registro di Pistoia	14/03/2007	1113 serie 1T			
Dal <b>03/02/2009</b> al <b>28/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	03/02/2009	54287	30324
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	18/02/2009		1433
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 29/04/2013 al 24/09/2021	**** Omissis ****	<b>Sentenza di nullita'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	29/04/2013	2976	2016
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Prato	12/08/2013		1099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registri di Pistoia	20/02/2005	532	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 precisa che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi a Vernio in data 1 giugno 1985, in favore dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- non risulta trascritto l'atto di variazione della ragione sociale ai rogiti del notaio Marco Regni del 10/08/2009, repertorio n.206163, registrato a Pistoia il giorno 10 agosto 2009 al n. 2008., con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- l'atto di vendita, tra la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti notaio Raffaele Lenzi del 3 febbraio 2009, repertorio n. 54287/30324, trascritto a Prato in data 18 febbraio 2009 al n. 1433 del registro particolare, risulta annotato di nullità in data 12 agosto 2013 al n. 1009 di registro particolare, in forza della sentenza n.413/2013 emessa dal Tribunale di Pistoia, Sezione Civile, in data 29 aprile 2013.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Prato aggiornate al 31/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo,Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Prato il 15/06/2016  
Reg. gen. 5744 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 578.356,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 289.178,18  
Rogante: Equitalia Centro spa  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 728  
N° raccolta: 8916  
Note: L'ipoteca grava i mappali 273 sub.1, 273 sub.2, 273 sub.3, 273 sub.4 (Lotto 1) e mappale 815 (presente Lotto n.2).



### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Prato il 14/12/2012  
Reg. gen. 11163 - Reg. part. 7458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti, gravante le particelle 273 sub.1, 273 sub.2, 273 sub.3, 273 sub.4 (lotto n.1), 815 (lotto n.2) e la corte comune map.274. Alla detta domanda ha fatto seguito la sentenza n.403/2013 emessa dal Tribunale di Pistoia, Sezione Civile, in data 29/04/2013, con la quale, in accoglimento della domanda di simulazione, e' stata dichiarata la nullita' dell'atto di vendita, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi in data 03/02/2009, repertorio n. 54287/30324, trascritto a Prato in data 18/07/2009 al n. 1433 di r.p. ed annotato di nullita' in data 12/08/2013 al n. 1099 di r.p.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Prato il 15/04/2021  
Reg. gen. 4382 - Reg. part. 2898  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note:

### Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni dell'ipoteca n.1185 del 2016 ed eventualmente della sentenza di fallimento, e per le loro annotazioni dovranno essere corrisposti i seguenti importi da calcolarsi come segue:

- restrizione beni ipoteca n.1185 del 2016, a favore di Equitalia: taxa ipotecaria pari ad Euro 35,00; imposta di Bollo pari ad Euro 59,00; imposta ipotecaria pari al 0,50% sul valore di aggiudicazione, con un minimo di Euro 200,00;
- eventuale restrizione e/o inefficacia parziale della sentenza di fallimento: taxa ipotecaria pari ad Euro 35,00; imposta di Bollo pari ad Euro 59,00; imposta ipotecaria pari ad Euro 200,00.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno in oggetto, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Vernio, per la maggior parte in zona Vr - Verde privato di valore ecologico e ambientale (Art.91 delle N.T.A.), in minor parte in zona AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle N.T.A. del R.U., come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vernio, nel quale si precisa che la certificazione è desunta dal confronto di cartografie non collimanti. Pertanto la certificazione stessa è conseguente ad apprezzamento soggettivo. (Allegato "M").



## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il manufatto in muratura che insiste sul terreno dovrà essere rimosso in quanto realizzato in assenza di autorizzazioni amministrative.

### *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.

Il costo stimato per la demolizione del manufatto è in Euro 3.000,00, compreso il trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica, tenuto conto del fatto che l'accesso al terreno è consentito tramite di servitù pedonale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino, 107, piano S1-T-1-2  
La piena proprietà su fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, Via dell'Appennino n.c.107, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, tra loro comunicanti tramite scala interna; composto: \* al piano terra da, tre vani oltre cucina e terrazzo; \* al piano primo da due vani oltre cucina, bagno e terrazzo; \* al piano secondo da ingresso, due vani oltre cucina e bagno; \* al piano seminterrato da due cantine, due ripostigli, di cui uno accessibile dall'esterno, oltre piccolo resede esclusivo tergoale. Il fabbricato seppur risulti suddiviso di fatto e catastalmente in tre unità abitative (una per piano) oltre cantine al piano seminterrato, dal punto di vista urbanistico trattasi di un'unica abitazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 273, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 273, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 273, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 273, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.800,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia residenziale, consistenza e ubicazione. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione, distribuzione interna e stato conservativo (pessimo), contesto a ridosso della dorsale appenninica, di modesto interesse commerciale.

Quotazioni Borsino Immobiliare:

- Abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media di zona)
- Valore minimo Euro 730,00/mq; Valore Massimo Euro 900,00;
- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:
- Atto not.G.A.La Gamba del 19/05/2020 rep.129538/28647, fabbricato piano terra e primo, di mq.124, di costruzione anteriore 1967, ristrutturato nel 1989, in Loc.Montepiano, Via La Badia n.18, prezzo Euro 87.000,00 (circa 700 €/mq);
- Atto not.R.Abbate del 30/07/2021 rep.16226/12715, quota di 1/2 su abitazione su cinque piani (seminterrato, terreno, primo, secondo e sottotetto) appartamento al piano secondo di mq.165, di costruzione anteriore 1967, in Loc.Montepiano Via dell'Appennino n.59, prezzo Euro 60.000,00 (circa 730 €/mq);
- Atto not.G.A.La Gamba del 10/09/2021 rep.131922/30313, abitazione sui piani terra e primo, per mq.95, vani 6, in loc.Montepiano Viale della Repubblica n.6, ristrutturato negli anni 1006-1997, con agibilità del 2000, prezzo Euro 123.000,00 (circa 1470 €/mq);
- Atto not.G.Gennaro del 16/09/2021 rep.121402/35047, appartamento al piano secondo di mq.125, in scadenti condizioni, oltre quota di 1/3 su terreno di mq.120 adibito a parcheggio; in Loc.Montepiano Via dell'Appennino n.27, prezzo Euro 31.800,00 (circa 260 €/mq).

Il valore unitario pari ad Euro 400,00/mq, è stato ridotto rispetto ai prezzi medi di mercato, tenuto

conto della consistenza, della distribuzione su più piani e delle pessime condizioni in cui verte il fabbricato, in precedenza illustrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vernio (PO) - Via dell'Appennino, 107, piano S1-T-1-2	217,00 mq	400,00 €/mq	€ 86.800,00	100,00%	€ 86.800,00
				Valore di stima:	€ 86.800,00

Valore di stima: € 86.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	1000,00	€
Oneri di ripristino	300,00	€

Valore finale di stima: € 85.500,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vernio (PO) - Via dell'Appennino

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, all'interno della Via dell'Appennino; della superficie catastale di mq.480, di cui mq.50,00 circa in zona AS (ambiti Storici) privo di indice edificatorio, e mq.430 circa in zona a Verde Privato. Si precisa che sul terreno insiste un manufatto in muratura che dovrà essere rimosso come in seguito precisato.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 815, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

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

- La valutazione ha dunque esaminato i valori comparabili rinvenuti:

- Atto not.L.D'Agliana del 04/02/2021 rep.6364/5431, terreno boschivo in frazione Montepiano, della superficie catastale di mq.38.160, prezzo Euro 23.500,00 (circa 0,60 €/mq);

- Atto not.N.Ottavi del 20/10/2021 rep.11818/6842, terreno agricolo in frazione Montepiano, della

superficie catastale di mq.442.510, prezzo Euro 60.000,00 (circa 0,15 €/mq).

Il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione, tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

In particolare si è tenuto conto dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti).

I valori comparabili di riferimento sopra descritti, si riferiscono a due atti di compravendita, avvenuti nell'anno in corso, di terreni agricoli in prevalenza boschivi di entità molto maggiore, ubicati nella stessa località; compravenditi per i prezzi unitari sopra indicati.

Nella fattispecie influisce in modo determinante e positivo, la consistenza e l'ubicazione del bene, collocato sul retro di una schiera di fabbricati con destinazione prevalentemente abitativa attestanti la Via dell'Appennino, che lo rende interessante per essere destinato a resede di pertinenza. Per queste considerazioni la scrivente ritiene appropriato attribuire un valore unitario di €.25,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Vernio (PO) - Via dell'Appennino	480,00 mq	25,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di demolizione manufatto	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 9.000,00**

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pistoia, li 09/11/2021

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - B - visure catastali Lotto n.1
- ✓ N° 4 Altri allegati - C1-C2-C3-C4- planimetrie catastale Lotto n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - visura catastale corte comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - atto not.Marco Regni del 19/02/2007
- ✓ N° 4 Altri allegati - F - Licenza Edilizia n.35 del 1972
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - estratto R.U.
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - documentazione fotografica Lotto n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - visura catastale Lotto n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - documentazione fotografica Lotto n.2