

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabbri Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 03/10/2024, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email ing.annafabbri@alice.it, PEC fabbri.anna@ingpec.eu, Tel. 320 3604550, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo

DESCRIZIONE

Appezzamento di terreno edificabile posto in località Cantagrillo e facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Comune di Serravalle Pistoiese denominato "area C4".

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Particella Foglio 34 n° 1028 su più lati, Rio Nuovo di Cantagrillo, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1371,00 mq	1371,00 mq	1	1371,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1371,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1371,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale n. 1035 del Foglio 34 del Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, seminativo arborato classe 1, superficie mq. 1371, deriva dal mappale 711, seminativo arborato classe 1, superficie mq 1605, mediante frazionamento del 07/01/2009, Pratica PT0000204 in atti dal 07/01/2009 (n° 204.1/2009).
Il mappale 711 deriva dal mappale 118, seminativo arborato classe 1, superficie mq.26.820, mediante frazionamento del 13/04/1993 in atti dal 09/06/1993 (n° 15227.1/1993).

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
34	1035				Seminativo arborato	1	0 13 71 mq	9,32 €	8,5 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno risulta attualmente incolto, coperto da folta vegetazione spontanea e rovi, eccetto che nella parte centrale, dove è presente un piccolo orto ed un deposito di vecchi attrezzi e materiali vari apparentemente abbandonati da molto tempo.

Il lotto di terreno non ha accessi diretti dalla pubblica via, risultando confinante su tre lati con altre proprietà e su un lato con la fascia di rispetto del corso d'acqua "Nuovo Rio di Cantagrillo", lungo la quale è presente un "percorso lungo fiume".

Il terreno risulta incolto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a titolo gratuito istituita con atto Notaio Borgonuovo Turnaturi Vittoria del 03/04/2024 repertorio 1588/1323, trascritto a Pistoia il 09/04/2024 ai nn. 3488/2339, a favore delle particelle 1027 e 1010: il passo grava anche la particella 1028 adiacente, ha una larghezza di ml. 5 ed una profondità di circa ml 21,50, si diparte dal confine nord ovest in direzione sud est. (Allegato n. 8)

L'acquisto del terreno comporta l'assunzione di tutti gli obblighi ed oneri della Convenzione Urbanistica di attuazione del Piano Particolareggiato del 14/10/2005, atto Notaio Bafunno Vincenzo repertorio 45814 trascritto il 01/07/2005 nn. 6298/3888 e della Convenzione edilizia del 14/10/2008, atto Notaio Bafunno Vincenzo trascritto il 23/10/2008 ai nn. 10051/6145. (Allegato n. 9)

L'acquisto del terreno comporta la partecipazione obbligatoria al Consorzio "C4 Cantagrillo - Consorzio di costruzione e gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria" con sede in Serravalle Pistoiese, Via Montalbano n.2, c.f. 01539560472.(Allegato n° 11)

Negli atti di trasferimento delle aree ricadenti nel comprensorio devono essere inserite le seguenti clausole:

- il trasferimento dei diritti sui beni comporta l'acquisto della qualità di consorziato e della relativa partecipazione al Consorzio ed i beni sono sottoposti alla normativa contenuta nello statuto.

La quota di partecipazione è calcolata in proporzione ai metri cubi di edificazione imputabili all'area di proprietà. La quota presumibile da attribuire al terreno oggetto di stima dovrebbe essere il 5,1%.

I nuovi proprietari hanno l'obbligo di contribuire secondo la loro quota (ma con obbligo solidale) alle spese pregresse e future sostenute dal Consorzio.

Il Consorzio ha il compito di eseguire le opere di urbanizzazione e di trasferire gratuitamente le aree interessate dalle opere stesse al Comune di Serravalle Pistoiese. L'importo totale delle opere di urbanizzazione era stimato nel 2004 in € 1.210.563 (allegato del. C.C. n° 9 del 5/2/2004).

Per le opere di urbanizzazione sono stati rilasciate dal Comune di Serravalle Pistoiese le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n° 56/2006 in data 6 ottobre 2006;
- Permesso di costruire n° 308/2018 in data 17 gennaio 2019.

Al momento attuale sono state completate solo le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio e le relative aree sono state cedute al Comune di Serravalle Pistoiese con atto Notaio Vincenzo Bafunno del 29 luglio 2019 rep. 67883/27449 (Allegato 9).

Inoltre il Consorzio deve realizzare un edificio destinato all'uso pubblico previa demolizione del fabbricato rurale esistente identificato dalla particella 119 del Foglio 34 e cederlo gratuitamente al Comune. Il costo di tale operazione è stimato in € 375.706,75, che gravano in quota parte sul terreno oggetto di stima per un importo di circa € 164.770.

Attualmente risulta che il Consorzio non è stato in grado di adempiere agli obblighi convenzionali a causa di difficoltà economiche di alcuni consorziati (Fallimenti società **** Omissis **** e **** Omissis ****).

Dal prospetto contabile Allegato B alla delibera dell'Assemblea del Consorzio del 26 novembre 2024 non risultano spese pregresse da imputare al terreno, tuttavia il Consorzio ha segnalato che sono stati già assunti, ma non quantificati nel loro ammontare, perché ancora da liquidare agli aventi diritto, ulteriori impegni di spesa, quali ad esempio le spese per il completamento delle Opere di Urbanizzazione della lottizzazione, quelle

per interventi di manutenzione delle OO.UU., le spese tecnico professionali, le spese legali, ecc. Stato di occupazione

Non risulta alcun contratto di affitto.

Il terreno è temporaneamente utilizzato come orto da un precedente proprietario in base alla seguente clausola contenuta nell'atto notarile di compravendita Notaio Marco Regni del 13 ottobre 2005 rep. 191352: *"la parte venditrice potrà utilizzare gratuitamente il terreno oggetto del presente atto, fino all'effettiva edificazione, usufruendo dell'accesso attualmente in essere, salvo lasciare libere le porzioni di terreno interessate dalle opere di urbanizzazione"*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1993 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersoch Maurizio	07/05/1993	46555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/05/1993	3439	2463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2005 al 13/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regni Marco	13/10/2005	191352	32534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/10/2005	9810	6016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bafunno Vincenzo	13/12/2010	56833	18954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/12/2010	10398	6421

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	23/12/2010	8826	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Pistoia il 18/10/2005
 Reg. gen. 9816 - Reg. part. 2407
 Quota: 1/1
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 130.000,00
 Percentuale interessi: 4,206 %
 Rogante: Marco Regni
 Data: 13/10/2005
 N° repertorio: 191353
 N° raccolta: 32535
 Note: Ipoteca durata 10 anni gravante sull'originaria particella 711 del Foglio 34.

Trascrizioni

- **Convenzione urbanistica**
 Trascritto a Pistoia il 01/07/2005
 Reg. gen. 6298 - Reg. part. 3888
 Quota: 171
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Convenzione edilizia**
 Trascritto a Pistoia il 23/10/2008
 Reg. gen. 10051 - Reg. part. 6145
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Pistoia il 30/09/2024

Reg. gen. 8787 - Reg. part. 6100

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In base alle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia e facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 8/E del 4/3/2015 gli oneri per la cancellazione vengono calcolati come segue:

- ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: taxa ipotecaria €35;
- trascrizione pignoramento: imposta ipotecaria € 200, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35;
- ipoteca giudiziale, ipoteca legale, decreti ingiuntivi (in caso di cancellazione totale): imposta ipotecaria 0,50% del valore totale dell'ipoteca con un minimo di € 200, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35;
- annotazioni di restrizione di beni: imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59 e taxa ipotecaria € 35.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in una zona classificata dal Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese come Zona di completamento Sottozona C4 soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

L'art. 61 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico dispone che tali zone sono destinate ad accogliere attività composite di servizio privato e pubbliche, residenza ed in particolare:

- a. centro servizi per l'artigianato e l'industria (centro sociale, mensa interaziendale, sedi di associazioni sindacali e di categoria, uffici per servizi consorziali, ufficio postale, telefonico, sportello bancario, agenzia autotrasporti, ecc.);
- b. attività commerciali ed espositive;
- c. uffici privati;
- d. alberghi con capacità ricettiva da 60 a 100 posti letto;
- f. stazione dei Carabinieri.

Si opera per intervento urbanistico preventivo a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Articolo 13 della Legge Urbanistica fondamentale Legge n. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso a tutta l'area indicata in cartografia con apposita perimetrazione ed attuabile per comparti o stralci funzionali.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

INDICE DI FABBRICABILITÀ (If) 1 mc./mq.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) 40%

ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) ml. 9.50

DISTANZE TRA PARETI: Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza

in gronda se superiore a ml. 12.00.

Tra pareti cieche ml. 6.00.

Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00

DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere

minimo di ml. 5.00

E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) minimo 25%.

In data 05 febbraio 2004 con Delibera di Consiglio Comunale n.9, il Comune di Serravalle Pistoiese ha approvato in via definitiva il progetto relativo al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato C4 in località Cantagrillo.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- Variante in data 29 settembre 2008 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.50;
- Variante in data 28 settembre 2011 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.43;
- Variante in data 14 febbraio 2012 approvata con Delibera della Giunta Comunale n.11;
- Variante in data 25 gennaio 2014 approvata con Delibera della Giunta Comunale n.138;
- Variante in data 5 luglio 2018 approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 143.

In base all'ultima variante approvata il terreno oggetto di stima rientra nell'Unità Minima di intervento UMI 4 insieme alla particella confinante n.1028 anch'essa di proprietà del soggetto esecutato. Nell'UMI 4 è previsto l'edificio "I" con una cubatura di mc. 4500.

Sul lato sud il terreno è interessato dalla fascia di rispetto demaniale del Rio di Cantagrillo con vincolo di inedificabilità assoluta (art. 96 R.D. 25 luglio 1904 n° 523 – Testo Unico delle opere idrauliche).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo
Apezzamento di terreno edificabile posto in località Cantagrillo e facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Comune di Serravalle Pistoiese denominato "area C4".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1035, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.000

Stima con procedimento sintetico

Il valore dell'area Va è calcolato in relazione alle potenzialità edificatorie attraverso l'applicazione della percentuale di incidenza dell'area nuda al valore di mercato del prodotto edilizio costruito Vf.

$$Va = Vf \cdot Ia$$

Ia, indice di incidenza (variabile tra 30% nelle aree centrali a valori prossimi al 10% nelle zone più periferiche)

Per l'area in esame si ritiene congruo un valore Ia dell' 11% in considerazione della localizzazione periferica, dell'attuale scadente stato ambientale dovuto alla presenza di cantieri sospesi ed opere di urbanizzazione incompiute, della presenza di spese attualmente non quantificate che gravano sul terreno.

Il valore del costruito è individuato in base alle quotazioni di mercato delle nuove costruzioni.

Per la stima ho adottato il metodo "diretto o sintetico" "monoparametrico", basato sul principio della comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili e prendendo a riferimento come parametro la superficie commerciale. A tal fine ho effettuato una ricerca di comparables con data

recente della vendita o della pubblicità immobiliare; ho cercato di localizzare i comparables geograficamente rispetto al bene da valutare su un estratto di mappa, privilegiando quelli posizionati nella stessa zona. Le fonti informative utilizzate sono: rogiti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, pubblicazioni di Agenzie immobiliari, dati OMI. I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2024 nella fascia Suburbana/ Ponte Stella, Cantagrillo, Casalguidi, Microzona catastale E1 del Comune di Serravalle Pistoiese indicano per gli immobili della tipologia "abitazioni di tipo civile" valori variabili tra €/mq 1.500 e € 1.850 e per gli immobili della categoria "abitazioni economiche" valori variabili tra €/mq 1350 e 1700. La sottoscritta ha eseguito rilevazioni dei prezzi di unità immobiliari simili (immobili nuovi) sui portali web delle agenzie immobiliari e infine ha ricercato atti di compravendita di unità immobiliari analoghe nella stessa zona. Gli immobili assunti come riferimento sono i seguenti (documentazione fonti Allegato 7):

Atto Notaio Antonio Musti del 18/10/2023 repertorio 5647/4371

Appartamento per civile abitazione località Cantagrillo, posto al piano primo composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera con resede esclusiva e posto auto.
superficie commerciale mq. 67 - prezzo € 114.000 prezzo a mq € 1701/mq

Atto Notaio Vincenzo Bafunno del 13/04/2022 rep. 70515/29657

Appartamento di civile abitazione località Cantagrillo, posto al piano terra composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre resede esclusivo e posto auto.
superficie commerciale mq 73 - prezzo € 135.000 prezzo a mq € 1849/mq

Atto Notaio Regni del 27/09/2024 rep. 236685/63626

Unità immobiliare di civile abitazione Via Castelnuovo 42, composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere e 2 bagni.
superficie commerciale mq 244 prezzo € 380.000 - prezzo a mq € 1577/mq

Annuncio Immobiliare Archist Immobiliare - Appartamento Via Montalbano, posto al piano terra di edificio condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio e loggia coperta.

Superficie mq 88 - prezzo € 180.000 - prezzo a mq. € 2045/mq

Dall'esame dei valori sopra riportati, si ritiene di assumere come valore unitario del manufatto edilizio finito il valore di € 1700/mq.

Il terreno oggetto di stima fa parte dell'Unità Minima d'Intervento UMI 4, alla quale competono mc. 4500 di edificazione.

Dell'UMI 4 fa parte, oltre al terreno oggetto di stima, anche il mappale 1028 di mq 1130.

Ipotizzando di ripartire la volumetria edificabile proporzionalmente alla superficie dei lotti, al lotto oggetto di stima sarebbero attribuibili mc 2467 (corrispondenti a circa mq 822 di superficie utile).

Vf (valore del fabbricato) = 1700 x 822 = € 1.397.400

Va (valore dell'area) = 1.397.400 x 11% = € 153.714

Metodo di stima "valore di trasformazione"

Il calcolo del valore di trasformazione si basa sulla seguente formula:

$$Va = (Vf - \text{Somatoria } Ki)$$

Ki: costi di trasformazione

I costi di trasformazione sono:

- costo di costruzione del fabbricato;
- oneri di urbanizzazione e oneri concessori;
- spese per la realizzazione dell'edificio Q: $375.706,75 \times 4/5 \times 54,82\% = \text{€ } 164.770$
- onorari e spese tecniche di progettazione (9%); € 66.600
- utile dell'impresa (15%) € 111.000

Per il costo di costruzione del fabbricato di tipo residenziale economico per una superficie di circa 822 mq si stima un importo totale di € 740.000; per l'importo degli oneri si fa riferimento alle tabelle approvate dal Comune di Serravalle Pistoiese (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 109.700; oneri concessori € 52.000).

$$\text{Somatoria } Ki = \text{€ } 1.243.470$$

$$Va = 1.397.400 - 1.243.470 = 153.930$$

In base ai risultati dei due metodi di stima si adotta un valore Va pari a € 153.800

Si ritiene di applicare al valore Va come sopra calcolato e riferito a condizioni normali un deprezzamento del 25% a causa delle seguenti criticità, che comportano l'assunzione di rischi:

- **il lotto non ha accessi dalla pubblica via;**
- **l'intervento edilizio deve essere eseguito per Unità Minima e pertanto non può essere progettato e attuato in modo indipendente, bensì solo insieme al lotto adiacente di proprietà del soggetto esecutato;**
- **l'acquirente deve farsi carico di vincoli ed oneri pregressi e futuri derivanti dalle citate convenzioni con il Comune di Serravalle Pistoiese e dalla partecipazione obbligatoria al Consorzio C4 Cantagrillo, con obbligo solidale di provvedere a spese al momento non quantificate e il cui importo non è quantificabile poiché dipende da fattori non prevedibili;**
- **mancanza di garanzia per vizi.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo	1371,00 mq	112,18 €/mq	€ 153.798,78	100,00%	€ 153.798,78
				Valore di stima:	€ 153.798,78

Valore di stima: € 153.798,78

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	13,00	%

Valore finale di stima: € 115.349,09 arrotondato a € 115.000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che la **** Omissis ****. ha segnalato che il Consorzio C4 Cantagrillo ha impegni di spesa già assunti, ma non ancora quantificati nel loro ammontare, perché ancora da liquidare agli aventi diritto, che ricadranno in quota parte sull'acquirente del terreno oggetto di stima.

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

Pistoia, li 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabbri Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ricevute di consegna avvisi di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure catastali
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Atto di provenienza



✓ N° 7 Documentazione fonti utilizzate per la stima

✓ N° 8 Atto Vittoria Borgonuovo Turnatuir 03/04/2024 rep. 1588/1323

✓ N° 9 Convenzioni Comune di Serravalle Pistoiese

✓ N° 10 Documenti Piano Particolareggiato

✓ N° 11 Atto costitutivo e Statuto Consorzio C4 Cantagrillo

✓ N° 12 Atto di cessione opere urbanizzazione



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo
Appezamento di terreno edificabile posto in località Cantagrillo e facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Comune di Serravalle Pistoiese denominato "area C4". Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1035, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in una zona classificata dal Piano Operativo del Comune di Serravalle Pistoiese come Zona di completamento Sottozona C4 soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica. L'art. 61 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico dispone che tali zone sono destinate ad accogliere attività composite di servizio privato e pubbliche, residenza ed in particolare: a. centro servizi per l'artigianato e l'industria (centro sociale, mensa interaziendale, sedi di associazioni sindacali e di categoria, uffici per servizi consorziali, ufficio postale, telefonico, sportello bancario, agenzia autotrasporti, ecc.); b. attività commerciali ed espositive; c. uffici privati; d. alberghi con capacità ricettiva da 60 a 100 posti letto; f. stazione dei Carabinieri. Si opera per intervento urbanistico preventivo a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Articolo 13 della Legge Urbanistica fondamentale Legge n. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso a tutta l'area indicata in cartografia con apposita perimetrazione ed attuabile per comparti o stralci funzionali. Si applicano i seguenti indici e parametri: INDICE DI FABBRICABILITÀ (If) 1 mc./mq. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) 40% ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) ml. 9.50 DISTANZE TRA PARETI: Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00. Tra pareti cieche ml. 6.00. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00 DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00 E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) minimo 25%. In data 05 febbraio 2004 con Delibera di Consiglio Comunale n.9, il Comune di Serravalle Pistoiese ha approvato in via definitiva il progetto relativo al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato C4 in località Cantagrillo. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti: - Variante in data 29 settembre 2008 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.50; - Variante in data 28 settembre 2011 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.43; - Variante in data 14 febbraio 2012 approvata con Delibera della Giunta Comunale n.11; - Variante in data 25 gennaio 2014 approvata con Delibera della Giunta Comunale n.138; - Variante in data 5 luglio 2018 approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 143. In base all'ultima variante approvata il terreno oggetto di stima rientra nell'Unità Minima di intervento UMI 4 insieme alla particella confinante n.1028 anch'essa di proprietà del soggetto esecutato. Nell'UMI 4 è previsto l'edificio "I" con una cubatura di mc. 4500.

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Castelnuovo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1035, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1371,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto		
Descrizione:	Appezzamento di terreno edificabile posto in località Cantagrillo e facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Comune di Serravalle Pistoiese denominato "area C4".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile

Iscritto a Pistoia il 18/10/2005

Reg. gen. 9816 - Reg. part. 2407

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,206 %

Rogante: Marco Regni

Data: 13/10/2005

N° repertorio: 191353

N° raccolta: 32535

Note: Ipoteca durata 10 anni gravante sull'originaria particella 711 del Foglio 34.

- **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pistoia il 30/09/2024

Reg. gen. 8787 - Reg. part. 6100

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura