
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: 






contro

Codice fiscale: 



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	10
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo.....	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	16
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	19
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	20
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	22

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T- P1), piano terra e primo	24
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	24
Stima / Formazione lotti	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2019 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 196.370,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T- P1), piano terra e primo	28
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra.....	29



INCARICO

In data 06/12/2019, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via Cantone, 127/2 - 51039 Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile, segnatamente la parte in angolo nord-ovest del blocco est del predetto complesso, quale l'unità immobiliare dislocata ai piani terreno e primo, collegati fra loro da scala interna, composta da: ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno e bagno, oltre al vano scale interno, al piano terra; altro locale ad uso laboratorio, antibagno, bagno, corridoio e due vani adibiti ad ufficio al piano primo.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile e segnatamente la parte adiacente all'unità immobiliare di cui al punto precedente posta nell'angolo nord-ovest del blocco est del complesso immobiliare, consistente in una unità immobiliare dislocata al solo piano terreno e composta da: un ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno, bagno e ripostiglio.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

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

Non risulta essere stata indicata fra le trascrizioni l'alienazione di porzioni di alcuni dei beni comuni non censibili ed in particolare parte di quelli acquisiti gratuitamente al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se, porzioni identificate al Catasto Terreni dai mappali _____ e _____. Tali nuove particelle, porzioni del resede a comune, erano precedentemente identificate presumibilmente al Catasto Fabbricati in foglio _____ sub 14 e 15.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE
(PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE
(PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO**

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata dalla ditta individuale _____ quindi come bene personale.

Il sig.re _____ risulta aver contratto matrimonio in data 21 novembre 1998 in regime di comunione di beni, ma in data 24.10.2007 con atto a rogito del Notaio Dott. Giulio Cesare CAPPELLINI i coniugi _____ e _____ il _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE
(PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA**

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Vedi altro bene.

CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Confini: parti a comune per più lati particella sub. ; unità immobiliare di cui al bene che segue, particella sut ; unità immobiliari rappresentate dai mappali ; sub. e 5 sub. s.s.a.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Confini: parti a comune per più lati particella : unità immobiliare di cui al bene precedente, particella unità immobiliari rappresentate dai mappali : e s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale PT	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,60 m	Terra
Artigianale P1	93,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,75 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale PT	56,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1994 al 05/07/1994		Catasto Terreni Qualità TM 12295 fusione particelle Graffato 135, 315, 323, 330, 331
Dal 26/07/1994 al 07/12/1995		Catasto Fabbricati Categoria C3 Piano T-1-2
Dal 07/12/1995 al 05/05/1997		Catasto Fabbricati categoria C3 Piano T-1-2
Dal 05/05/1997 al 02/06/1997		Catasto Fabbricati Categoria C3 Piano T-1
Dal 02/06/1997 al 28/11/1997		Catasto Fabbricati categoria C3 Cl.4, Cons. 192 Rendita € 644,54 Piano T-1
Dal 28/11/1997 al 27/08/1999		Catasto Fabbricati Categoria C3 Cl.4, Cons. 192 Rendita € 644,54 Piano T-1
Dal 27/08/1999 al 12/04/2013		Catasto Fabbricati Categoria C3 Cl.4, Cons. 192 Rendita € 644,54 Piano T-1
Dal 12/04/2013 al 08/06/2017		Catasto Fabbricati Categoria C3 Cl.4, Cons. 192 Rendita € 644,54 Piano T-1
Dal 08/06/2017 al 18/02/2019		Catasto Fabbricati Categoria C3 Cl.4, Cons. 192 Rendita € 644,54 Piano T

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1994 al 05/07/1994		Catasto Terreni Fg. 3 , Part. 255 Qualità TM 12295 fusione particelle Graffato 135, 315, 323, 330, 331
Dal 26/07/1994 al 07/12/1995		Catasto Fabbricati Fg. 3 Part. 255 , Sub. 3 Categoria C3 Piano T-1-2
Dal 07/12/1995 al 05/05/1997		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 3 Part. 255 , Sub. 12 Categoria C3 Superficie catastale , mq Piano T-1
Dal 05/05/1997 al 02/06/1997		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 3 Part. 255 , Sub. 31 Categoria C3 Superficie catastale , mq Piano T
Dal 02/06/1997 al 28/11/1997		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 3 Part. 255 , Sub. 31 Categoria C3 Cl.4, Cons. 58 Superficie catastale , mq Rendita € 194,70 Piano T
Dal 28/11/1997 al 27/08/1999		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 3 Part. 255 , Sub. 31 Categoria C3 Cl.4, Cons. 58 Superficie catastale , mq Rendita € 194,70 Piano T
Dal 27/08/1999 al 12/04/2013		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 3 Part. 255 , Sub. 31 Categoria C3 Cl.4, Cons. 58 Superficie catastale , mq Rendita € 194,70 Piano T
Dal 12/04/2013 al 18/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 3 Part. 255 ; Sub. 31 Categoria C3 Cl.4, Cons. 58 Rendita € 19.470,00 Piano T

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	335	30		C3	4	192	198 mq	644,54 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica.

Infatti, al piano terreno risulta essere stata rimossa la parete preesistente fra il più ampio locale artigianale e l'ingresso con vano scale; al piano primo sono state rimossi alcuni tramezzi interni fra i locali, oltre a quelli fra le due unità immobiliari oggetto di stima.

Si dovrà, quindi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale o al ripristino dello stato dei luoghi preesistente ed assentito.

L'elaborato planimetrico ad oggi presente in banca dati telematica risulta aggiornato con il TM prot. 521/2016 del 07/01/2016. Infatti, risultano essere state radiate le porzioni a comune rappresentate all'urbano che sono state acquisite al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se. Tali porzioni non risultano più rappresentate nell'elaborato planimetrico attuale dopo l'aggiornamento redatto su incarico del GE.

Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati al Catasto Fabbricati in foglio 9 come segue: mappali: 335 sub. 6 (parcheggio); 335 sub. 16 (parcheggio); 335 sub. 17 (parcheggio); e 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	335	31		C3	4	58	65 mq	194,7 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale sebbene la planimetria catastale presente in banca dati telematica corrisponda.

Infatti, al piano terreno risulta essere stata rimossa la parete preesistente posta fra le due unità immobiliari oggetto di stima.

L'elaborato planimetrico ad oggi presente in banca dati telematica risulta aggiornato con il TM prot.

521/2016 del 07/01/2016. Infatti, risultano essere state radiate le porzioni a comune rappresentate all'urbano che sono state acquisite al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se. Tali porzioni non risultano più rappresentate nell'elaborato planimetrico attuale dopo l'aggiornamento redatto su incarico del GE.

Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati al Catasto Fabbricati in foglio 9 come segue: mappali: 335 sub. 6 (parcheggio); 335 sub. 16 (parcheggio); 335 sub. 17 (parcheggio); e 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Sugli immobili oggetto di stima sono stati stipulati atti d'obbligo con il Comune di Serravalle P.se e precisamente:

- Atto per notaio _____ del 25/10/1999, rep. 2622, trascritto a Pistoia in data 29/11/1999
Reg.Part.6239;

- Atto per notaio _____ del 9/01/1995, rep. 52506, trascritto a Pistoia in data
02/02/1995 Reg.Part.696.

Risultano essere state alienate porzioni dei BCNC posti a servizio anche delle unità immobiliari in parola a seguito di acquisizione gratuita al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se, che risultavano essere occupate dalla pubblica via. Tali porzioni di resede a comune non erano menzionate nella nota di trascrizione della originaria iscrizione ipotecaria a garanzia del credito per il quale adesso si procede.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Vedi altro bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di manutenzione in considerazione della destinazione artigianale dei locali, ossia con finiture interne da sostituire.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di manutenzione in considerazione della destinazione artigianale dei locali, ossia con finiture interne da sostituire.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati presso il Catasto Fabbricati del Comune Serravalle P.se in foglio 9 dai mappali: 335 sub. 6 (parcheeggio); 335 sub. 16 (parcheeggio); 335 sub. 17 (parcheeggio); 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

Sempre nell'atto di provenienza sono citati come BCNC, così come nell'attuale elaborato planimetrico e nel precedente, anche i sub. 14 e 15 del mappale 335 del foglio 9 del Catasto Fabbricati, tali porzioni sono indicate come "BCNC strada a comune ...".

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati presso il Catasto Fabbricati del Comune Serravalle P.se in foglio 9 dai mappali: 335 sub. 6 (parcheeggio); 335 sub. 16 (parcheeggio); 335 sub. 17 (parcheeggio); 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

Sempre nell'atto di provenienza sono citati inoltre come BCNC, così come nell'attuale elaborato planimetrico e nel precedente, anche i sub. 14 e 15 del mappale 335 del foglio 9 del Catasto Fabbricati, tali porzioni sono indicate come "BCNC strada a comune ...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Sul complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo, in data 9/1/1995 ai rogiti del Notaio _____ trascritto a Pistoia al reg.part.696/1995, con il quale, assieme ad altri vincoli, si disponeva che "il lotto dovrà rimanere unico urbanisticamente e planivolumetricamente, eventuali successivi progetti di ampliamento e ulteriori suddivisioni dovranno comprendere e verificare tutto il complesso, anche se interesseranno una sola parte", inoltre "le finiture esterne (infissi, tinteggiatura ecc.) dovranno essere e rimanere omogenee".

Alla data dei sopralluoghi solti risultavano presenti canalizzazioni e condutture di sottoservizi come Telecom ed Enel sulle parti a comune.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Sul complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo, in data 9/1/1995 ai rogiti del Notaio _____ trascritto a Pistoia al reg.part.696/1995, con il quale, assieme ad altri vincoli, si disponeva che "il lotto dovrà rimanere unico urbanisticamente e planivolumetricamente, eventuali successivi progetti di ampliamento e ulteriori suddivisioni dovranno comprendere e verificare tutto il complesso, anche se interesseranno una sola parte", inoltre "le finiture esterne (infissi, tinteggiatura ecc.) dovranno essere e rimanere omogenee".

Alla data dei sopralluoghi solti risultavano presenti canalizzazioni e condutture di sottoservizi come Telecom ed Enel sulle parti a comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Esposizione: immobile con facciate esposte a Nord-est e Nord-ovest.
Altezza interna utile: 3.60m circa piano terreno e 2.80m circa piano primo.
Str. verticali in c.a. con tamponamenti in laterizio ed infissi esterni metallici o pvc.
Solai: in c.a. prefabbricate.
Copertura condominiale: a terrazzo piana con vela inclinata metallica.
Manto di copertura: in lamiera metallica inclinata di recente costruzione.
Pareti esterne ed interne: con finitura ad intonaco al civile ed infissi in normale stato di manutenzione.
Pavimentazione interna: al civile con mattonelle prevalentemente usurate.
Infissi esterni: in pvc o metallo a vetri, oscuranti esterni non presenti ad eccezione del servizio igienico del piano primo ove è presente la persiana.
Infissi interni: porte tamburate al piano primo, soffietti in materiale plastico per il servizio igienico del piano terreno.
Scale: in metallo.
Impianto elettrico, idrico, anti-intrusione: in parte sottotraccia ed in parte a vista, privi di certificazioni.
Impianto termico non presente ad eccezione di stufa a pellets al piano terreno e condizionatore VRF nell'ampio locale del piano primo. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagni elettrici.
Posto auto: ampio parcheggio su resede a comune con accesso diretto da pubblica via.
Dotazioni condominiali ampie.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Esposizione: immobile con facciate esposte a Nord-est.
Altezza interna utile: 3.60m circa piano terreno.
Str. verticali in c.a. con tamponamenti in laterizio ed infissi esterni metallici o pvc.
Solai: in c.a. prefabbricati.
Copertura condominiale: a terrazzo piana con vela inclinata metallica.
Manto di copertura: in lamiera metallica inclinata di recente costruzione.
Pareti esterne ed interne: con finitura ad intonaco al civile ed infissi in normale stato di manutenzione.
Pavimentazione interna: al civile con mattonelle prevalentemente usurate.
Infissi esterni: in pvc o metallo a vetri, oscuranti esterni non presenti.
Infissi interni: soffietti in materiale plastico per il servizio igienico del piano terreno.
Impianto elettrico, idrico, anti-intrusione: in parte sottotraccia ed in parte a vista, privi di certificazioni.
Impianto termico non presente. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagni elettrici.
Posto auto: ampio parcheggio su resede a comune con accesso diretto da pubblica via.
Dotazioni condominiali ampie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Alla data dei sopralluoghi svolti, l'immobile risultava occupato dal debitore che vi svolgeva attività lavorativa.

I locali del piano primo che potrebbero sembrare essere stati utilizzati come abitazione, non risultano occupati da nessuno.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Alla data dei sopralluoghi svolti, l'immobile risultava occupato dal debitore che vi svolgeva attività lavorativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1993	1/1 ex mappali 323, 330, 335 Codice Fiscale/P.IVA:	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	25/10/1993	1974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	23/11/1993	7067	4815
Dal 02/05/1994	1/1 e	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE PISTOIA	16/04/1994	1975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	02/05/1994	2931	1949
Dal 18/12/1997	nato a il c.f.t Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	28/11/1997	59568	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	18/12/1997	8392	6003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	27/08/1999	2547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	28/08/1999	7337	4832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2013		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	12/04/2013	33513	14255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	15/04/2013	2534	1764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2016		PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE	05/05/2016	49	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	16/05/2016	3634	2476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2019 al 18/02/2020	c. Proprietà per 1/1 in regime a scomito di reddito mensili e dalla pubblica via da oltre il ventennio Codice Fiscale /P IVA-	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE PISTOIA	09/07/2019	2598	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	02/08/2019	6821	4679
		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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sussiste la continuità delle trascrizioni per i soli beni esclusivi pignorati.

Tuttavia non sussiste la continuità su alcuni dei beni comuni non censibili ed in particolare su quelli poi acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune di Serravalle P.se ossia sulle particelle adesso identificate al Catasto Terreni mappali 582 e 583, tali porzioni erano precedentemente identificate presumibilmente al Catasto Fabbricati in foglio 9, 335 sub 14 e 15.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1993	c. 1/1 ex mappali 135, 515, 323. 330. 335 Codice	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	25/10/1993	1974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	23/11/1993	7067	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/05/1994		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE PISTOIA	16/04/1994	1975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	02/05/1994	2931	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	28/11/1997	59568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	18/12/1997	8392	6003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	27/08/1999	2547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	28/08/1999	7337	4832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2013		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	12/04/2013	33513	14255
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	15/04/2013	2534	1764
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2016	<p>UFFICIO IPOTECHE PISTOIA</p> <p>Proprietà per 1/1 i</p> <p>a seguito di vendita mappali</p> <p>dalla pubblica via da oltre il ventennio Codice Fiscale/P.IVA:</p>	PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE	05/05/2016	49	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	16/05/2016	3634	2476
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2019 al 18/02/2020	<p>Proprietà per 1/1 i</p> <p>COMUNE SERRAVALLE P.SE</p> <p>a seguito di vendita mappali</p> <p>dalla pubblica via da oltre il ventennio Codice Fiscale/P.IVA:</p>	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE PISTOIA	09/07/2019	2598	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO IPOTECHE PISTOIA	02/08/2019	6821	4679
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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi altro bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 15/04/2013
Reg. gen. 2535 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: _____
Data: 12/04/2013
N° repertorio: 33514
N° raccolta: 14256
Note: Il creditore procedente attuale risulta essere _____
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo 300 art. 77 del D.P.R. 602 del 1973
Iscritto a Pistoia il 12/03/2015
Reg. gen. 1691 - Reg. part. 283
Quota: 1/1
Importo: € 375.793,58
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.896,79
Rogante: _____
Data: 11/03/2015
N° repertorio: 461
N° raccolta: 8915

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**
Trascritto a Pistoia il 08/09/2000
Reg. gen. 7060 - Reg. part. 4613
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Note: Con l'atto in oggetto è stato chiesto di dichiarare nulli perché' simulati ed in quanto tali inopponibili alla banca istante gli atti di vendita analiticamente descritti nella premessa del titolo originario. Si fa presente, inoltre, che gli immobili in Serravalle Pistoiese censiti al F.9 mappali 335 sub.6-14-15-16-17-18 sono le parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte i magazzini censiti al f.9 mappali 335 sub.30-31. Nell'atto di provenienza all'esecutato del 2013 per Notaio _____ si dichiara che tale trascrizione risulta non _____

pregiudizievole in quanto "la domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti trascritta a Pistoia il di' 8 settembre 2000 al n. 4.613 Reg.Part., a favore della _____, con sede in _____, codice fiscale _____, nascente dal provvedimento del Tribunale di _____ del 13 giugno 2000 rep. n. 9.360, non è da considerarsi pregiudizievole dal momento che il Tribunale di _____ con propria sentenza passata in giudicato depositata in cancelleria il di' 8 marzo 2011, ha rigettato la domanda della _____ attrice, la quale inoltre, con separata dichiarazione: (i) ha dichiarato che detta trascrizione è priva di qualsiasi effetto; (ii) si è impegnata a non procedere alla rinnovazione della medesima e a non opporsi ad un'eventuale giudizio di correzione stante la mancata menzione nella medesima dell'ordine di cancellazione della trascrizione del di' 8 settembre 2000 n. 4.613 Reg. Part.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/08/2019

Reg. gen. 6821 - Reg. part. 4679

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è correttamente trascritto sui beni esclusivi e non risultano indicati i BCNC posti a servizio degli immobili e della palazzina condominiale.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria, n.1 ipoteche giudiziali e di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue: 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00; 2) ipoteca volontaria euro 35,00; 3) pignoramento, euro 294,00.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/04/2013

Reg. gen. 2535 - Reg. part. 396

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di _____

Contro : _____

Capitale: € 200.000,00

Rogante: _____

Data: 12/04/2013

N° repertorio: 33514

N° raccolta: 14256

Note: Il creditore precedente attuale risulta essere _____

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo 300 art. 77 del D.P.R. 602 del 1973
Iscritto a Pistoia il 12/03/2015
Reg. gen. 1691 - Reg. part. 283
Quota: 1/1
Importo: € 375.793,58
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 187.896,79
Rogante: [REDACTED]
Data: 11/03/2015
N° repertorio: 461
N° raccolta: 8915

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Pistoia il 08/09/2000

Reg. gen. 7060 - Reg. part. 4613

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Con l'atto in oggetto è stato chiesto di dichiarare nulli perché' simulati ed in quanto tali inopponibili alla banca istante gli atti di vendita analiticamente descritti nella premessa del titolo originario. Si fa presente, inoltre, che gli immobili in Serravalle Pistoiese censiti al F.9 mappali 335 sub.6-14-15-16-17-18 sono le parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte i magazzini censiti al f.9 mappali 335 sub.30-31. Nell'atto di provenienza all'esecutato del 2013 per Notaio [REDACTED] si dichiara che tale trascrizione risulta non pregiudizievole in quanto "la domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti trascritta a Pistoia il di' 8 settembre 2000 al n. 4.613 Reg.Part., a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nascente dal provvedimento del Tribunale di [REDACTED] del 13 giugno 2000 rep. n. 9.360, non è da considerarsi pregiudizievole dal momento che il Tribunale di [REDACTED] con propria sentenza passata in giudicato depositata in cancelleria il di' 8 marzo 2011, ha rigettato la domanda della [REDACTED] la quale inoltre, con separata dichiarazione: (i) ha dichiarato che detta trascrizione è priva di qualsiasi effetto; (ii) si è impegnata a non procedere alla rinnovazione della medesima e a non opporsi ad un'eventuale giudizio di correzione stante la mancata menzione nella medesima dell'ordine di cancellazione della trascrizione del di' 8 settembre 2000 n. 4.613 Reg. Part.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/08/2019

Reg. gen. 6821 - Reg. part. 4679

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento è correttamente trascritto sui beni esclusivi e non risultano indicati i BCNC posti a servizio degli immobili e della palazzina condominiale.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria, n.1 ipoteche giudiziali e di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue: 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00; 2) ipoteca volontaria euro 35,00; 3) pignoramento, euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Il più ampio complesso immobiliare ricade in area urbanistica definita dal vigente Regolamento Urbanistico comunale come D1 ossia zone industriali artigianali di completamento ex art. 29.9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato condominiale ricade in adiacenza a elettrodotto Terna con potenza nominale di 132K, all'interno di aree con pericolo idrogeologico e di vincolo idraulico in quanto all'interno di aree definite sia di Ambito A2 che A1 oltre che in adiacenza sia a corso idrico censito come acqua pubblica e a fiume.

Il complesso, poi, è posto in adiacenza a zona con vincolo ambientale censita come area boscata.

Il fabbricato è posto in area a vincolo idrogeologico e gravata anche da vincolo ex L. 431 ai sensi del R.D. 6519 del 7 gennaio 1943.

Il complesso immobiliare, inoltre, risulta essere gravato da ulteriore vincolo in quanto posto all'interno di aree di rispetto dei corpi idrici ai sensi del D.lgs.42/2004 cd. "ope legis" art.142 c.1, esc. lett. E, H, M.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Vedi altro bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato costruito in ordine ai seguenti provvedimenti, rilasciati tutti dal Comune di Serravalle Pistoiese e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1 del 12 gennaio 1995 (P.E. 1/1994);
 - Concessione Edilizia n. 295 del 8 marzo 2000 (P.E. 295/98) a Variante finale della precedente concessione 1 del '95;
 - Concessione in Sanatoria del 8 marzo 2000 di cui alle pratiche riunificate di Condono n.1452-1453;
 - DIA P.E. 8/2003;
 - Asseverazione ai sensi D.L.495/96 del 26/6/1996 prot.10992 per passi carrabili (P.E. 224/96);
 - Pratica SUAP 185 prot. 3159 del 25/02/2004 (P.E. 45/2004), opere alla copertura;
 - Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n. 2 del 28 gennaio 2005 (P.E. n. 35/2005);
- di un atto non ancora rilasciato dal Comune di Serravalle P.se e precisamente:
- Sanatoria per opere in difformità in zona di vincolo (pratica SUAP 246) prot. 6811 del 22/04/2004 (P.E. 151/2004) e di cui alla trasmissione del 28/10/2004.

L'unità immobiliare di cui al sub.30 è stata oggetto di rilascio di atto di assenso per la "realizzazione di quartiere di abitazione di pertinenza del fabbricato artigianale" e di cui alla Autorizzazione n.13 del 9

marzo 2015 (P.E.385/2014 SUAP 218/2014), di cui però non risultano essere state realizzate le opere in quanto non presentata la idonea pratica edilizia ed anche di quella strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- rimozione di tramezzi interni al piano primo;
- utilizzo di uno dei locali del piano primo come abitazione, mediante la semplice apposizione di mobilio ed in particolare di letto e cucina;
- installazione di stufa al piano terreno;
- conformazione delle scale di accesso al piano primo;
- diverso posizionamento dei tramezzi interni del piano primo;
- diverso posizionamento dei tramezzi esterni del piano terra e primo;
- vi sono alcune discrepanze fra le altezze dei locali indicate nell'ultima concessione rilasciata PE 151/94 rispetto a quelle della Autorizzazione SUAP 13/2015 ed a quelle effettivamente rilevate, ma senza variazioni volumetriche del fabbricato;
- lievi discrepanze della forma e dimensione delle scale interne in ferro;
- vi sono alcune discrepanze fra misure interne rilevate e quelle desunte dai differenti titoli edilizi e da ultimo con la Autorizzazione SUAP 13/2015;

Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare:

- canna fumaria posticcia in materiale metallico posta nell'angolo nord del fabbricato;
- presenza di alcune nicchie nelle pareti divisorie delle unità immobiliari da ripristinare;
- demolizione di parte del tamponamento interno di spessore rilevante posto fra le due unità immobiliari;

Alla data odierna si stimano le opere di ripristino in euro 15000, già detratte dal valore stimato degli immobili, compresi di eventuali oneri ed onorari professionali per i necessari titoli edilizi in sanatoria.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato costruito in ordine ai seguenti provvedimenti, rilasciati tutti dal Comune di Serravalle Pistoiese e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1 del 12 gennaio 1995 (P.E. 1/1994);
 - Concessione Edilizia n. 295 del 8 marzo 2000 (P.E. 295/98) a Variante finale della precedente concessione 1 del '95;
 - Concessione in Sanatoria del 8 marzo 2000 di cui alle pratiche riunificate di Condono n.1452-1453;
 - DIA P.E. 8/2003;
 - Asseverazione ai sensi D.L.495/96 del 26/6/1996 prot.10992 per passi carrabili (P.E. 224/96);
 - Pratica SUAP 185 prot. 3159 del 25/02/2004 (P.E. 45/2004), opere alla copertura;
 - Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n. 2 del 28 gennaio 2005 (P.E. n. 35/2005);
- di un atto non ancora rilasciato dal Comune di Serravalle P.se e precisamente:
- Sanatoria per opere in difformità in zona di vincolo (pratica SUAP 246) prot. 6811 del 22/04/2004 (P.E. 151/2004) e di cui alla trasmissione del 28/10/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- piccole ringrossi delle murature in corrispondenza dei pilastri in c.a.;
- vi sono alcune discrepanze fra le altezze dei locali indicate nell'ultima concessione rilasciata PE 151/94 rispetto a quelle della Autorizzazione SUAP 13/2015 ed a quelle effettivamente rilevate, ma senza variazioni volumetriche del fabbricato;

Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare:

- presenza di alcune nicchie nelle pareti divisorie delle unità immobiliari da ripristinare;
- demolizione di parte del tamponamento interno di spessore rilevante posto fra le due unità immobiliari.

Alla data odierna si stimano le opere di ripristino in euro 5000, già detratte dal valore stimato degli immobili, compresi di eventuali oneri ed onorari professionali per i necessari titoli edilizi in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non disponibili.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non disponibili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare si sono impiegati i valori OMI ultimi disponibili che sono relativi al primo semestre del 2020.

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

- **Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo**

La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile, segnatamente la parte in angolo nord-ovest del blocco est del predetto complesso, quale l'unità immobiliare dislocata ai

piani terreno e primo, collegati fra loro da scala interna, composta da: ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno e bagno, oltre al vano scale interno, al piano terra; altro locale ad uso laboratorio, antibagno, bagno, corridoio e due vani adibiti ad ufficio al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 335, Sub. 30, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 169.400,00

La stima è stata eseguita impiegando i valori OMI ad oggi reperibili e confrontando il prezzo ottenuto con il prezzo riportato nei contratti reperiti relativi a compravendite di immobili simili posti nelle immediate adiacenze.

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra

La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile e segnatamente la parte adiacente all'unità immobiliare di cui al punto precedente posta nell'angolo nord-ovest del blocco est del complesso immobiliare, consistente in una unità immobiliare dislocata al solo piano terreno e composta da: un ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 335, Sub. 31, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 46.970,00

La stima è stata eseguita impiegando i valori OMI ad oggi reperibili e confrontando il prezzo ottenuto con il prezzo riportato nei contratti reperiti relativi a compravendite di immobili simili posti nelle immediate adiacenze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo	242,00 mq	700,00 €/mq	€ 169.400,00	100,00%	€ 169.400,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra	67,10 mq	700,00 €/mq	€ 46.970,00	100,00%	€ 46.970,00
Valore di stima:					€ 216.370,00

Valore di stima: € 216.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

Valore finale di stima: € 196.370,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che su incarico del GE si è provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico a seguito del TM prot. 521/2016 del 07/01/2016. Infatti, le porzioni a comune rappresentate all'urbano risultano in parte essere acquisite al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se. tali porzioni non risultano rappresentate nell'elaborato planimetrico presente in banca dati telematica in seguito dell'aggiornamento redatto.

Tale accorpamento risulta essere stato eseguito anche in danno al sig.re [REDACTED] relativamente ai mappali 582 e 583 del foglio 9.

Non vi è quindi la continuità delle trascrizioni su alcuni dei beni comuni non censibili ed in particolare su quelli poi acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune di Serravalle P.se.

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

Quarrata, li 12/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T-P1), piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 335, Sub. 30, Categoria C3	Superficie	242,00 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di manutenzione in considerazione della destinazione artigianale dei locali, ossia con finiture interne da sostituire.		
Descrizione:	La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile, segnatamente la parte in angolo nord-ovest del blocco est del predetto complesso, quale l'unità immobiliare dislocata ai piani terreno e primo, collegati fra loro da scala interna, composta da: ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno e bagno, oltre al vano scale interno, al piano terra; altro locale ad uso laboratorio, antibagno, bagno, corridoio e due vani adibiti ad ufficio al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi svolti, l'immobile risultava occupato dal debitore che vi svolgeva attività lavorativa. I locali del piano primo che potrebbero sembrare essere stati utilizzati come abitazione, non risultano occupati da nessuno.		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Giovanni Zeti n.7, (T), piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 335, Sub. 31, Categoria C3	Superficie	67,10 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile appariva in normale stato di manutenzione in considerazione della destinazione artigianale dei locali, ossia con finiture interne da sostituire.		
Descrizione:	La piena proprietà di porzioni del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile e segnatamente la parte adiacente all'unità immobiliare di cui al punto precedente posta nell'angolo nord-ovest del blocco est del complesso immobiliare, consistente in una unità immobiliare dislocata al solo piano terreno e composta da: un ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi svolti, l'immobile risultava occupato dal debitore che vi svolgeva attività lavorativa.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 15/04/2013
Reg. gen. 2535 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 12/04/2013
N° repertorio: 33514
N° raccolta: 14256
Note: Il creditore procedente attuale risulta essere [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo 300 art. 77 del D.P.R. 602 del 1973
Iscritto a Pistoia il 12/03/2015
Reg. gen. 1691 - Reg. part. 283
Quota: 1/1
Importo: € 375.793,58
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.896,79
Rogante: [REDACTED]
Data: 11/03/2015
N° repertorio: 461
N° raccolta: 8915

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**
Trascritto a Pistoia il 08/09/2000
Reg. gen. 7060 - Reg. part. 4613
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Con l'atto in oggetto è stato chiesto di dichiarare nulli perché simulati ed in quanto tali inopponibili alla banca istante gli atti di vendita analiticamente descritti nella premessa del titolo originario. Si fa presente, inoltre, che gli immobili in Serravalle Pistoiese censiti al F.9 mappali 335 sub.6-14-15-16-17-18 sono le parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte i magazzini censiti al f.9 mappali 335 sub.30-31. Nell'atto di provenienza all'esecutato del 2013 per Notaio [REDACTED] si dichiara che tale trascrizione risulta non pregiudizievole in quanto "la domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti trascritta a Pistoia il di' 8 settembre 2000 al n. 4.613 Reg.Part., a favore della [REDACTED]"

[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] nascente dal provvedimento del Tribunale di [redacted] del 13 giugno 2000 rep. n. 9.360, non è da considerarsi pregiudizievole dal momento che il Tribunale di [redacted] con propria sentenza passata in giudicato depositata in cancelleria il di' 8 marzo 2011, ha rigettato la domanda della [redacted] attrice, la quale inoltre, con separata dichiarazione: (i) ha dichiarato che detta trascrizione è priva di qualsiasi effetto; (ii) si è impegnata a non procedere alla rinnovazione della medesima e a non opporsi ad un'eventuale giudizio di correzione stante la mancata menzione nella medesima dell'ordine di cancellazione della trascrizione del di' 8 settembre 2000 n. 4.613 Reg. Part.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/08/2019

Reg. gen. 6821 - Reg. part. 4679

Quota: 1/1

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è correttamente trascritto sui beni esclusivi e non risultano indicati i BCNC posti a servizio degli immobili e della palazzina condominiale.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/04/2013

Reg. gen. 2535 - Reg. part. 396

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Capitale: € 200.000,00

Rogante: [redacted]

Data: 12/04/2013

N° repertorio: 33514

N° raccolta: 14256

Note: Il creditore procedente attuale risulta essere [redacted].

• **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo 300 art. 77 del D.P.R. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 12/03/2015

Reg. gen. 1691 - Reg. part. 283

Quota: 1/1

Importo: € 375.793,58

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Capitale: € 187.896,79

Rogante: [redacted]

Data: 11/03/2015

N° repertorio: 461

N° raccolta: 8915

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Pistoia il 08/09/2000

Reg. gen. 7060 - Reg. part. 4613

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Con l'atto in oggetto è stato chiesto di dichiarare nulli perché' simulati ed in quanto tali inopponibili alla banca istante gli atti di vendita analiticamente descritti nella premessa del titolo originario. Si fa presente, inoltre, che gli immobili in Serravalle Pistoiese censiti al F.9 mappali 335 sub.6-14-15-16-17-18 sono le parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte i magazzini censiti al f.9 mappali 335 sub.30-31. Nell'atto di provenienza all'esecutato del 2013 per Notaio [REDACTED] si dichiara che tale trascrizione risulta non pregiudizievole in quanto "la domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti trascritta a Pistoia il di' 8 settembre 2000 al n. 4.613 Reg.Part., a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nascente dal provvedimento del Tribunale di [REDACTED] del 13 giugno 2000 rep. n. 9.360, non è da considerarsi pregiudizievole dal momento che il Tribunale di [REDACTED] con propria sentenza passata in giudicato depositata in cancelleria il di' 8 marzo 2011, ha rigettato la domanda della [REDACTED] attrice, la quale inoltre, con separata dichiarazione: (i) ha dichiarato che detta trascrizione è priva di qualsiasi effetto; (ii) si è impegnata a non procedere alla rinnovazione della medesima e a non opporsi ad un'eventuale giudizio di correzione stante la mancata menzione nella medesima dell'ordine di cancellazione della trascrizione del di' 8 settembre 2000 n. 4.613 Reg. Part.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/08/2019

Reg. gen. 6821 - Reg. part. 4679

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento è correttamente trascritto sui beni esclusivi e non risultano indicati i BCNC posti a servizio degli immobili e della palazzina condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it