

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abbruzzese Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2018 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 501.900,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

In data 17/01/2019, il sottoscritto Arch. Abbruzzese Francesca, con studio in Via Marconi, 269 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email fra68abbru@yahoo.it, PEC francesca.abbruzzese@archiworldpec.it, Tel. 0572 51162, Fax 0572 51162, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2019 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 Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1° (Coord. Geografiche: 43.86420131,11.01680360)

## DESCRIZIONE

---

Laboratorio artigianale facente parte di più ampio fabbricato a destinazione mista su due piani fuori terra più piano interrato e resede circostante. Detto laboratorio comprende: deposito, monta carichi, centrale termica e locali ufficio al piano terra; laboratorio, monta carichi e terrazza scoperta accessibile anche da una scala esterna al piano primo e piccola cantina al piano interrato. All'esterno in adiacenza e in continuità dell'edificio principale esiste un deposito con wc e centrale termica.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/06/2019.

Custode delle chiavi:



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta essere sostituita da un certificato notarile agli atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Essendo necessari alcuni dati da acquisire relativi a trascrizioni, iscrizioni, storico catastale e confini, ho visurato e chiesto copia all'Agenzia delle Entrate di:

- la visura storica catastale, visura per immobile ventennale, planimetria catastale ed estratto di mappa (ved. allegato 10);
- ispezione alla conservatoria (ved. allegati 20);
- visura catastale per soggetto per l'identificazione dei nominativi delle proprietà confinanti (ved. allegato 9).



- Dati Contratto di locazione (vedere allegato 19)
- Copia dell'atto di provenienza all'Archivio notarile di Firenze(vedere allegato 2,3,4)
- Dati contratto di compravendita in zona (vedere allegato 18)



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud-est con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud-ovest con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e via Nuova, salvo se altri, oltre alle quote di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	129,47 mq	149,09 mq	1,00	149,09 mq	3,15 m	pt
Ufficio	134,78 mq	160,22 mq	1,00	160,22 mq	2,70 m	pt
Locale di deposito	105,00 mq	119,97 mq	0,95	113,97 mq	3,05 m	pt
Corte esclusiva	1121,73 mq	1121,73 mq	0,18	201,91 mq	0,00 m	pt
Cantina	17,07 mq	17,07 mq	0,20	3,41 mq	2,28 m	piano interrato
Locale di deposito	120,72 mq	139,96 mq	0,95	132,96 mq	3,17 m	p 1°
Terrazza	189,00 mq	193,07 mq	0,25	48,27 mq	0,00 m	p 1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>809,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>809,83 mq</b>
--	------------------



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1992 al 06/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 270, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 290 mq Rendita € 988,50 Piano T-1-S1
Dal 06/06/1994 al 29/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 270, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 427 Rendita € 1.455,48 Piano T-1-S1
Dal 29/03/1996 al 16/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 537 mq Rendita € 1.830,43 Piano T-1-S1
Dal 16/12/1999 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.356,97 Piano S1-T-1
Dal 28/04/2003 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.356,97 Piano S1-T-1
Dal 21/04/2006 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.448,00 Piano T-1-S1
Dal 22/05/2006 al 02/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.448,00 Piano T-1-S1



## DATI CATASTALI

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



	17	388 unita alla 270	5		D1				3448 €	T-1-S1	
--	----	-----------------------------	---	--	----	--	--	--	--------	--------	--



### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi dei documenti cartacei e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi in esame non corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati di Pistoia, (vedere allegato 6: planimetria catastale).

Tali difformità sono state regolarizzate presso il Comune di Quarrata con concessione edilizia in sanatoria n. 3242 del 05 luglio 2002 n. pratica 949 del 28 marzo 1986. Successivamente è stato presentato l'aggiornamento catastale con rettifica di variazione della planimetria depositata protocollo n. PT0030399 del 21 aprile 2006, che non corrisponde allo stato attuale in quanto il terrazzo al piano primo risulta mancare della sporgenza che crea l'aggetto di protezione al piano terra; il deposito al piano terra risulta diviso in due ambienti separati; il bagno al piano primo è in realtà un ripostiglio; sulle scale che scendono alla cantina interrata c'è un soppalco di difficile accesso che serve come archivio ripostiglio; la cantina ha un'altezza di 2.28 circa; sul lato nord est del fabbricato è stato costruito un recinto con copertura per ricovero animali (pollo) e un pozzo, inoltre ci sono alcune differenze di restituzione grafica.

Occorre ripresentare al Catasto l'aggiornamento DOCFA e la rettifica variazione planimetrie.

I costi valutati sono circa:

- aggiornamento planimetria catastale e DOCFA: tecnico € 4.000,00 + diritti di segreteria € 100 = circa € 4.000,00

Totale circa € 4.100,00



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, tuttavia vi sono alcune crepe in direzione verticale sul muro portante nel lato nord-ovest. Da segnalare che il piano interrato presenta vistose macchie di umidità.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dagli atti acquisiti dalla sottoscritta, risulta la seguente situazione:

- Con atto di compravendita del 16/07/1991, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* terreno, identificato al foglio di mappa 17 nella particella 388. I venditori riservano a favore della residua proprietà servitù di passo e transito alla pedona e con mezzi agricoli da esercitare sul passo esistente alla base dell'argine del torrente Ombrone e che interessa l'estremità nord-est del terreno oggetto di vendita per dare accesso alla particella 172 sullo stesso foglio. Pertanto l'eventuale recinzione del terreno su quel lato potrà aver luogo senza pregiudizio dell'esercizio del passo riservato ai venditori, in modo da consentire il comodo transito di mezzi



agricoli presenti e futuri.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in aderenza ad una abitazione, sito in località Casorana, Via Nuova nel Comune di Quarrata. Da via Nuova si accede attraverso una strada privata, dotata di cancello, su un ampio cortile esclusivo da cui si accede direttamente al edificio.

L'immobile è disposto su due livelli oltre ad un vano cantina al piano interrato:

Il piano terra è diviso in tre zone: deposito, uffici e un laboratorio mentre al piano primo in corrispondenza della zona ufficio esiste una terrazza a copertura di parte dell'edificio e un deposito. Il collegamento verticale avviene tramite un montacarichi interno al fabbricato e da scala esterna sul confine sud-est. La scala è di ferro e dà accesso al terrazzo e al deposito.

La struttura portante composta da fondazione pilastri e travi è in c.a., solai in cls. armato e laterizio, muratura in laterizi forati e copertura a padiglioni con tegole tipo marsigliese dotata di gronde in c.a.. Il terrazzo è formato da parapetto con telo impermeabile su tutta la superficie, il parapetto è in cls a vista sul lato esterno con copertina in cotto, internamente il parapetto è ricoperto di telo impermeabile.

La tamponatura dell'edificio è in laterizi con intonaco civile e imbiancatura a tempera. Le finestre sono in alluminio e vetro visarm con davanzali in pietra.

La copertura del deposito sul lato nord-est è fatta da una orditura in profili di ferro e lastre di cemento-eternit.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- le pareti divisorie, nella zona ufficio sono in parte in laterizio e in parte in cartongesso con porte in legno massello e grosse finestre fra le pareti divisorie interne. Il controsoffitto della zona ufficio è in doghe di alluminio verniciato. I pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa abbinato.
- il laboratorio e il deposito sono pavimentati con piastrelle di piccolo formato e battiscopa.

- sia il laboratorio che il deposito sono pavimentati.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici la situazione è la seguente.

- La centrale termica si trova al piano terra, dotato di caldaia a gasolio con il serbatoio posizionato sul lato sud-est del fabbricato i corpi riscaldanti sono di due tipi : radiatori nella zona uffici e ventilo-convettori marca "ventcoil Juker per il laboratorio e il deposito al piano primo ;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto ma esiste un pozzo ubicato sul lato nord est;
- l'impianto elettrico è autonomo.

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* limitatamente alla zona ufficio, mentre i laboratori sono liberi. Inoltre si è potuto accertare che esiste un contratto di locazione reg. presso U.T. Pistoia serie 3 n. 5373 il 01/05/2003 di durata dal 01/05/2003 al 30/04/2021 con canone annuo euro 4.800 contraenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1972 al 24/09/1985	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Paolo Banchelli	31/12/1972	12622	4363
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/01/1973	1998	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	18/01/1973	466			
Dal 24/09/1985 al 28/04/2003	**** Omissis ****	<b>Atto costituzione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giulio Cesare Capellini	24/09/1985	12622	4363
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	22/10/1985	4638	2918
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	30/09/1985	1883			
Dal 22/02/1986 al 28/04/2003	**** Omissis ****	<b>autentica Atto costituzione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giulio Cesare Capellini	22/02/1986	14238	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	27/09/1986	521			
Dal 01/07/1986 al	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			





16/07/1991		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/07/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	29/12/1986	96	1020		
Dal 16/07/1991 al 28/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giulio Cesare Capellini	16/07/1991	39165	12941
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/07/1991	5439	3745
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	29/07/1991	1612	V		
Dal 28/04/2003 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Cessione Agevolata a Soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giulio Cesare Capellini	28/04/2003	73347	29045
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	13/05/2003	4994	3150
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	16/05/2003	237	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 19/05/2009  
Reg. gen. 4119 - Reg. part. 821  
Quota: 1/1  
Importo: € 920.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 460.000,00  
Percentuale interessi: 5,161 %  
Rogante: Giulio Cesare Cappellini  
Data: 14/05/2009  
N° repertorio: 88850  
N° raccolta: 38248
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 13/06/2012  
Reg. gen. 4330 - Reg. part. 661  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: Cappellini Giulio Cesare  
Data: 08/06/2012  
N° repertorio: 94839  
N° raccolta: 41937
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Prato  
Iscritto a Pistoia il 07/08/2014  
Reg. gen. 5407 - Reg. part. 896  
Quota: 1/1  
Importo: € 37.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.833,92  
Data: 31/07/2014  
N° repertorio: 3363  
N° raccolta: 2014
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 14/02/2017  
Reg. gen. 1261 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.712,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.778,75



Spese: € 8.000,00  
Interessi: € 5.933,63  
Data: 30/01/2017  
N° repertorio: 246



### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Pistoia il 05/12/2018  
Reg. gen. 10118 - Reg. part. 6843  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Regolamento Urbanistico a norma dell'art. 64 della L.R. 1/2005, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 31/07/2008, in vigore dal 15/10/2008; 7° Variante NTA efficace a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 18/05/2015, in vigore dal 29/07/2015.

I beni sono parte della zona omogenea B: Tessuti Consolidati (TC) di cui all'art. 133 ed i tessuti ad essi assimilati ricadenti negli

Ambiti di Connotazione Urbana: Tessuti Promiscui prevalentemente residenziali (TM1) di cui all'art. 138;

Art. 133 - Tessuti consolidati (TC)

Art. 38 delle NTA, rientra nell' Ambito Caserana

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e delle frazioni a partire dalla metà del secolo scorso ed includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

Art. 138 - Tessuti promiscui prevalentemente residenziali (TM1)

1. Nei Tessuti Promiscui TM1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 482/73 del 12.07.1974, protocollo del 03 aprile 1974 per la costruzione di un capannone ad uso artigianale, lavorazione maglieria in via S. Nuovo
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 3242 del 05 luglio 2002. P.E. n. 949/86 presentata il 28 marzo 1986, per ampliamento fabbricato di civile abitazione, realizzazione di tettoia e locali accessori in totale assenza di concessione edilizia, modifiche interne ed esterne, ampliamento



seminterrato con cantina abusiva, difformità laboratorio, locale deposito acqua abusivo;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 163/92 del 01 ottobre 1991, protocollo n. 19373 del 01/10/1991, P.E. 481/91 per ampliamento di un locale aperto sui lati Sud e est per carico e scarico merci e modifica di una scala esistente;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 49/93 Variante alla C.E. n. 163/92 del 18 gennaio 1993, protocollo n. 1142 del 18/01/1993, P.E. n. 18/93 per la costruzione in ampliamento ed aderenza al fronte nord/ovest del fabbricato artigianale esistente di un locale per il carico merci, coperto parzialmente a terrazza praticabile;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 21/94 Variante alla C.E. n. 49/93 e n. 163/92, protocollo n. 2306 del 01/02/1994, P.E. n. 720/93 per la costruzione di un ampliamento di un fabbricato artigianale;
- Concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/1985, n. 11 del 20 gennaio 1997, protocollo n. 2038 del 20/01/1997. P.E. n. 518/96 per la realizzazione di una scala esterna di servizio a laboratorio artigianale di cui alle C.E. n.163/92, n. 49/93 e n. 21/94;
- P.E. n. 774/97 protocollo n. 38151 del 06 novembre 1997 per modifiche ad un fabbricato misto r3sidenziale (archiviata d'ufficio il 29/09/1998)

### ***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.

Esistono alcune differenze tra la Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 3242 del 05 luglio 2002 e lo stato attuale rilevato il 13/05/2019 e 07/06/2019, confrontato con la planimetria catastale:

sono presenti alcune differenze di restituzione grafica sulle finestre, e sulla divisione interna nel laboratorio piano terra

Tali difformità dallo stato di progetto possono essere regolarizzate con una sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014

I costi necessari alla presentazione di tale pratica possono essere indicativamente così quantificati:

- onorario tecnico abilitato: € 1000,00
- sanzione minima (eventuale): € 818,00
- diritti di segreteria: € 60,00
- n. 2 marche da bollo: € 32,00
- aggiornamento catasto. € 500,00
- totale arrotondato € 2500,00



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1°  
Laboratorio artigianale facente parte di più ampio fabbricato a destinazione mista su due piani fuori terra più piano interrato e resede circostante. Detto laboratorio comprende: deposito, monta carichi, centrale termica e locali ufficio al piano terra; laboratorio, monta carichi e terrazza scoperta accessibile anche da una scala esterna al piano primo e piccola cantina al piano interrato. All'esterno in adiacenza e in continuità dell'edificio principale esiste un deposito con wc e centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 506.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, tenendo conto della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata, adottato dagli operatori del settore, con arrotondamento al metro quadrato. La consistenza è quindi la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare, mentre per il prezzo si è tenuto conto del valore del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione dell'immobile.

-Dalla Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2018 secondo semestre - si ricava che il valore unitario massimo per tipologia Laboratorio in stato di conservazione normale è pari a 800,00 €/mq;

-Dal Borsino immobiliare - Osservatorio quotazione immobiliare, anno 2019 - si ricava che il valore di mercato per laboratorio corrispondente alla prima fascia è pari a 590,00 €/mq;

Si ritiene di considerare il prezzo medio €/mq 695,00 con uno stato di conservazione normale, riferito alla frazione pedecollinare di pianura del Comune di Quarrata. Da applicare gli opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Il prezzo così determinato risulta congruo rispetto ai prezzi di mercato attualmente praticati in zona per immobili simili, come da schede e tabelle allegate (vedere allegato 18).

Il valore di mercato viene sintetizzato come segue:

Calcolo dei coefficienti di differenziazione rispetto al valore unitario medio:

Conservazione 1.00

Vetustà 0.95

Adeguatezza Tecnologica 0.95

Livello di piano 1.00

Luminosità 1.00

Affaccio 1.00

Comfort 1.00

Valore coefficiente complessivo di correzione 0.90

si ottiene € 695,00 €/mq x 0.90 = € 625,50 arrotondato a € 625,00

Pertanto tra la superficie commerciale lorda e la superficie utile si sono riscontrate le seguenti percentuali

- Prezzo unitario € 506.000,00

A giudizio del CTU l'immobile in questione ha il valore attuale commerciale di euro € 506.000,00(cinquecentoseimila/00 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1°	809,83 mq	625,00 €/mq	€ 506.143,75	100,00%	€ 506.000,00
Valore di stima:					€ 506.000,00

Valore di stima: € 506.000,00

**Valore finale di stima: € 501.900,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, tenendo conto della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata, adottato dagli operatori del settore, con arrotondamento al metro quadrato. La consistenza è quindi la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare, mentre per il prezzo si è tenuto conto del valore del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione dell'immobile.

-Dalla Agenzie delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2018 secondo semestre - si ricava che il valore unitario massimo per tipologia Laboratorio in stato di conservazione normale è pari a 800,00 €/mq;

-Dal Borsino immobiliare - Osservatorio quotazione immobiliare, anno 2019 - si ricava che il valore di mercato per laboratorio corrispondente alla prima fascia è pari a 590,00 €/mq;

Si ritiene di considerare il prezzo medio €/mq 695,00 con uno stato di conservazione normale, riferito alla frazione pedecollinare di pianura del Comune di Quarrata. Da applicare gli opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Il prezzo così determinato risulta congruo rispetto ai prezzi di mercato attualmente praticati in zona per immobili simili, come da schede e tabelle allegate (vedere allegato 18).

Il valore di mercato viene sintetizzato come segue:

Calcolo dei coefficienti di differenziazione rispetto al valore unitario medio:

Conservazione 1.00

Vetustà 0.95

Adeguatezza Tecnologica 0.95

Livello di piano 1.00



Luminosità 1.00  
Affaccio 1.00  
Comfort 1.00

Valore coefficiente complessivo di correzione 0.90  
si ottiene € 695,00 €/mq x 0.90 = € 625,50 arrotondato a € 625,00



Pertanto tra la superficie commerciale lorda e la superficie utile si sono riscontrate le seguenti percentuali

- Prezzo unitario € 506.000,00

Occorre ripresentare al Catasto l'aggiornamento DOCFA e la rettifica variazione planimetrie.  
I costi valutati sono circa:

- aggiornamento planimetria catastale e DOCFA: tecnico € 4.000,00 + diritti di segreteria € 100 = circa € 4.000,00

Totale circa € 4.100,00

Prezzo unitario € 506.000,00 - € 4.100,00 = € 501.900,00

A giudizio del CTU l'immobile in questione ha il valore attuale commerciale di euro € 501.900,00 (cinquecentounomilanovecento/00 euro)

A corredo della valutazione fatta, la sottoscritta allega quadro comparativo dei prezzi al mq di mercato esposti dalle agenzie immobiliari in zona relativi ad immobili con caratteristiche similari, anche riguardo all'ubicazione, a quello oggetto di stima. Si allegano anche nota di contratto di compravendita rogati a marzo del 2019 utili a fornire un ulteriore criterio di comparazione

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.

Pieve a Nievole, li 02/10/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Abbruzzese Francesca

**ELENCO ALLEGATI:**

✓ - N° 1 Altri allegati - accettazione incarico (Aggiornamento al 18/01/2019)



- ✓ N° 2 Atto di provenienza - cessione agevolata a soci (Aggiornamento al 28/04/2003)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - costituzione di società (Aggiornamento al 24/09/1985)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - compra vendita (Aggiornamento al 16/07/1991)
- ✓ N° 5 Altri allegati - estratto Regolamento Urbanistico Comune di Quarrata (Aggiornamento al 29/07/2015)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/12/1999)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - catasto fabbricati Comune di Quarrata (Aggiornamento al 19/12/2018)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - verifica confinanti (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 04/03/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - istanza di accesso agli atti (Aggiornamento al 20/03/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione d'inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 03/04/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - verbali (Aggiornamento al 12/04/2019)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 05/07/2002)
- ✓ N° 15 Altri allegati - rilievo metrico (Aggiornamento al 07/06/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - punti di ripresa rilievo fotografico (Aggiornamento al 07/06/2019)
- ✓ N° 17 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 07/06/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - OMI, Borsio Immobiliare, schede immobili, nota atto di compravendita (Aggiornamento al 01/10/2019)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dati Contratto di locazione (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Note iscrizioni (Aggiornamento al 01/10/2019)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1°  
Laboratorio artigianale facente parte di più ampio fabbricato a destinazione mista su due piani fuori terra più piano interrato e resede circostante. Detto laboratorio comprende: deposito, monta carichi, centrale termica e locali ufficio al piano terra; laboratorio, monta carichi e terrazza scoperta accessibile anche da una scala esterna al piano primo e piccola cantina al piano interrato. All'esterno in adiacenza e in continuità dell'edificio principale esiste un deposito con wc e centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico a norma dell'art. 64 della L.R. 1/2005, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 31/07/2008, in vigore dal 15/10/2008; 7° Variante NTA efficace a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 18/05/2015, in vigore dal 29/07/2015. I beni sono parte della zona omogenea B: Tessuti Consolidati (TC) di cui all'art. 133 ed i tessuti ad essi assimilati ricadenti negli Ambiti di Connotazione Urbana: Tessuti Promiscui prevalentemente residenziali (TM1) di cui all'art. 138; Art. 133 - Tessuti consolidati (TC) Art. 38 delle NTA, rientra nell' Ambito Caserana 1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e delle frazioni a partire dalla metà del secolo scorso ed includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. Art. 138 - Tessuti promiscui prevalentemente residenziali (TM1) 1. Nei Tessuti Promiscui TM1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

**Prezzo base d'asta: € 501.900,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 501.900,00**



<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - via Nuova n. 123, scala pt, p1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388 unita alla 270, Sub. 5, Categoria D1	<b>Superficie</b>	809,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, tuttavia vi sono alcune crepe in direzione verticale sul muro portante nel lato nord-ovest. Da segnalare che il piano interrato presenta vistose macchie di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigianale facente parte di più ampio fabbricato a destinazione mista su due piani fuori terra più piano interrato e resede circostante. Detto laboratorio comprende: deposito, monta carichi, centrale termica e locali ufficio al piano terra; laboratorio, monta carichi e terrazza scoperta accessibile anche da una scala esterna al piano primo e piccola cantina al piano interrato. All'esterno in adiacenza e in continuità dell'edificio principale esiste un deposito con wc e centrale termica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** limitatamente alla zona ufficio, mentre i laboratori sono liberi. Inoltre si è potuto accertare che esiste un contratto di locazione reg. presso U.T. Pistoia serie 3 n. 5373 il 01/05/2003 di durata dal 01/05/2003 al 30/04/2021 con canone annuo euro 4.800 contraenti **** Omissis **** e **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 19/05/2009  
Reg. gen. 4119 - Reg. part. 821  
Quota: 1/1  
Importo: € 920.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 460.000,00  
Percentuale interessi: 5,161 %  
Rogante: Giulio Cesare Cappellini  
Data: 14/05/2009  
N° repertorio: 88850  
N° raccolta: 38248
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 13/06/2012  
Reg. gen. 4330 - Reg. part. 661  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: Cappellini Giulio Cesare  
Data: 08/06/2012  
N° repertorio: 94839  
N° raccolta: 41937
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 14/02/2017  
Reg. gen. 1261 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.712,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.778,75  
Spese: € 8.000,00  
Interessi: € 5.933,63  
Data: 30/01/2017  
N° repertorio: 246

### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Pistoia il 05/12/2018  
Reg. gen. 10118 - Reg. part. 6843  
Quota: 1/1

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

