

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2015

del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

2

SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto	
1	12
Descrizione	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	15
Confini	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	16
Consistenza	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	18
Cronistoria Dati	
Catastali	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	21
Dati	
Catastali	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	25
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	26
Precisazioni.....	27
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	27
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	29
Patti	32
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	32
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	32

Stato	
conservativo	32
..... 32	
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	32
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	32
Parti	
Comuni	32
..... 32	
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	32
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	32
<small>Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46</small>	
3	
Servitù, censo, livello, usi	
civici	33
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	33
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	33
Caratteristiche costruttive	
prevalenti	34
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	34
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	37
Stato di	
occupazione	39
.39	
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	39
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	39
Provenienze	
Ventennali	40
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	40
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	42
Formalità	
pregiudizievoli	47
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	47
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	48
Normativa	
urbanistica	50
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	50
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	53
Regolarità	
edilizia.....	56
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	56
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	61
Vincoli od oneri	
condominiali	66
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T.....	66
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T.....	66
Lotto	
2.....	67
..... 67	
Descrizione	68
..... 68	
Completezza documentazione ex art.	
567	68
Titolarità.....	68
..... 68	
Confini	69
..... 69	
Consistenza	69
..... 69	

Cronistoria Dati	
Catastali	70
Dati	
Catastali	
.....	73
Precisazioni.....	
.....	74
Patti	
.....	77
Stato	
conservativo	
.....	77
Parti	
Comuni	
.....	77
Servitù, censo, livello, usi	
civici	77
Caratteristiche costruttive	
prevalenti	78
<small>Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46</small>	
4	
Stato di	
occupazione	
. 81	
Provenienze	
Ventennali	81
Formalità	
pregiudizievoli	85
Normativa	
urbanistica	87
Regolarità	
edilizia.....	89
Vincoli od oneri	
condominiali	93
Lotto	
3	
.....	94
Descrizione	
.....	95
Completezza documentazione ex art.	
567	95
Titolarità.....	
.....	95
Confini	
.....	96
Consistenza	
.....	96
Cronistoria Dati	
Catastali	98
Dati	
Catastali	
.....	102
Precisazioni.....	
.....	103
Patti	
.....	106
Stato	
conservativo	

... 106	
Parti	
Comuni	
... 106	
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	108
Stato di occupazione	
. 111	
Provenienze	
Ventennali	112
Formalità pregiudizievoli	
118	
Normativa urbanistica	120
Regolarità edilizia.....	12
3	
Vincoli od oneri condominiali	128
Lotto	
4	
..... 129	
Descrizione	
.....130	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
...130	
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	130
Completezza documentazione ex art. 567	131
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
....131	
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	131
Titolarità.....	
.....131	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
....131	
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	132
<small>Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46</small>	
5	
Confini	
..... 133	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
... 133	
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	133

Consistenza	133
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	133
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	134
Cronistoria Dati	
Catastali	134
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	134
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	136
Dati	
Catastali	136
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	136
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	137
Precisazioni.....	137
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	137
Patti	140
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	140
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	140
Stato conservativo	141
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	141
Parti	
Comuni	141
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^]	141
Servitù, censo, livello, usi civici	142
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4 [^] - 5 [^] ..	142
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	142
Caratteristiche costruttive	

prevalenti	142
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
..	142
Stato di occupazione	
143	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
...	143
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	144
Provenienze	
Ventennali	144
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46	
6	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
..	144
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	146
Formalità pregiudizievoli	
147	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
..	147
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	148
Normativa urbanistica	148
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
..	148
Regolarità edilizia.....	
151	
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
...	151
Vincoli od oneri condominiali	154
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -	
5^	
..	154
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno	155
Lotto	
5.....	
.....	156
Descrizione	
.....	157
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno.	157
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	157
Completezza documentazione ex art.	

567	158
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	158
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	158
Titolarità.....	
.....	159
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	159
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	159
Confini	
.....	160
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	160
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	160
Consistenza	
.....	160
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	160
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	161
Cronistoria Dati	
Catastali	162
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	162
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	163
Dati	
Catastali	
.....	163
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno.	163
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	164
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46	
7	
Precisazioni.....	
.....	165
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	165
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	167
Patti	
.....	170
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	170
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	170
Stato	
conservativo	
... ..	170
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	170
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	170
Parti	
Comuni	
... ..	170
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	170
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	
171	
Servitù, censo, livello, usi	
civici	171
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno.	171
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	172
Caratteristiche costruttive	
prevalenti	172
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno.	172
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	173
Stato di	
occupazione	
174	
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	174
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	175

Provenienze	
Ventennali	175
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	175
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	177
Formalità	
pregiudizievoli	179
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	179
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	181
Normativa	
urbanistica	182
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	182
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	184
Regolarità	
edilizia.....	186
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	186
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	189
Vincoli od oneri	
condominiali	191
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno	191
Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato	192
Lotto	
6	193
Descrizione	194
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46	
8	
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	194
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	194
Completezza documentazione ex art. 567	195
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	195
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	195
Titolarità.....	196
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	196
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	196
Confini	197
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	197
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	197
Consistenza	197
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	197
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	198
Cronistoria Dati	
Catastali	199
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	199
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	200
Dati	
Catastali	

....	200
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	200
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	201
Precisazioni.....	202
.....	202
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	202
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	204
Patti	206
.....	206
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	206
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	206
Stato conservativo	206
..	207
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	207
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	207
Parti Comuni	207
...	207
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	207
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	208
Servitù, censo, livello, usi civili	208
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	208
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	208
Caratteristiche costruttive prevalenti	209
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	209
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	210
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb469	
Stato di occupazione	211
.....	211
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	211
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	212
Provenienze Ventennali	212
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	212
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	214
Formalità pregiudizievoli	216
.....	216
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	216
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	217
Normativa urbanistica	218
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	218
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	220
Regolarità edilizia.....	222
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	222
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	224

Vincoli od oneri	
condominiali	226
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno	226
Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato	227
Stima / Formazione	
lotti	228
Lotto	
1	
...228	
Lotto	
2.....	
...231	
Lotto	
3	
... 232	
Lotto	
4	
..234	
Lotto	
5	
... 237	
Lotto	
6	
.. 241	
Riepilogo bando	
d'asta.....	250
Lotto	
1	
...250	
Lotto	
2.....	
..255	
Lotto	
3	
...257	
Lotto	
4	
. 260	
Lotto	
5	
...263	
Lotto	
6	
..267	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2015 del	
R.G.E.....	273
Lotto	
1	
... 273	
Lotto	
2.....	
..274	
Lotto	
3	
...275	
Lotto	
4	



..275

Lotto

5

...276

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

10

Lotto

6

..278

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... 280

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T..... 280

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T..... 281

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^282

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1^-2^

.....283

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ -

5^

..285

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno285

Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno

..... 286

Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato287

Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno287

Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato 288

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

11

INCARICO

In data 23/11/2018, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 -

Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, veniva nominato

Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T
- Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^
- Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1^-2^
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ - 5^

- Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno
- Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno
- Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato
- Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno
- Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

12

LOTTO 1

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T
- Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza

posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla

principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, il sottoscritto allega sotto lettera "A1" una ripresa aerea

raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità

immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza

posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla

principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente

sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con

colorazione

rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

14

proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T**

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

15

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data X alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dagli ulteriori soci accomandanti signoriXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al fine di accertare il regime patrimoniale della signoraXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale proprietaria dei restanti i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, lo scrivente ha provveduto inoltre a richiedere in data

05/12/2018 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio XXXXXXXXXXXXdal quale emerge che la stessa risulta coniugata in regime della separazione legale dei beni con il signor XXXXXXXXXXXXgiusta l'annotazione apposta a margine del predetto certificato in data 0XXXXXcon la quale è precisato che con atto ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXX, hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni. Sempre in data X è stato altresì richiesto al predetto Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata il Certificato Cumulativo Completo, recante il n. Dal quale si rileva che la predetta signora XXXXXXXXXXXXa risulta residente nel predetto Comune, in via Vittorio Veneto n.c. 58, unitamente al marito signor XXX ed al figlio signor XXX X

Sotto lettera "A2" si allega la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 07/12/2018, nonché l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ed il Certificato Cumulativo Completo, questi ultimi rilasciati dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
16

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

• X

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONFINI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T**

L'unità immobiliare ad uso negozio risulta confinare ad est con proprietà Società [REDACTED] (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) a piani primo e secondo sottotetto, a sud con area pertinenziale a fabbricato di abitazione di proprietà della signora XX, a nord ed ovest con via Vittorio Veneto, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

L'unità immobiliare ad uso negozio risulta confinare ad est e a sud con fabbricato e relativa area pertinenziale di proprietà della signora [REDACTED] (mapp. 3 sub. 1, sub. 2 et sub. 3), ad ovest con proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T**

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

17

Negozi 101,00 mq 116,00 mq 1,00 116,00 mq 0,00 m T

Negozi 101,00 mq 116,00 mq 1,00 116,00 mq 2,97 m 1^

Soffitta 101,00 mq 116,00 mq 0,20 23,20 mq 0,00 m 2^ sottotetto

Resede 22,00 mq 22,00 mq 0,10 2,20 mq 0,00 m T

Totale superficie convenzionale: 257,40 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 257,40 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato

con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

Per opportuna conoscenza ed in relazione alle superfici come sopra riportate, si ritiene necessario precisare che quelle interne "nette" relative ai vari piani dell'unità immobiliare in questione, con particolare

riferimento a quelle di cui ai piani terreno e primo, sono da ritenersi comunque indicative, in quanto, come

meglio poi precisato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente, nel

corso dei vari sopralluoghi effettuati dallo scrivente è stato possibile accertare che nell'ambito delle pareti

perimetrali interne risultano presenti scaffalature e/o contropareti in legno e/o pannelli di polistirolo che

hanno evidentemente impedito la corretta effettuazione delle misurazioni al fine di accertare la effettiva

consistenza planimetrica interna, nonché delle effettive dimensioni delle varie aperture esterne.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

18

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Negozi 149,00 mq 176,50 mq 1,00 176,50 mq 0,00 m T

Totale superficie convenzionale: 176,50 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 176,50 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e

precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

Per opportuna conoscenza ed in relazione alle superfici come sopra riportate, si ritiene necessario precisare che quelle interne "nette" relative all'unità immobiliare in questione, sono da ritenersi comunque

indicative, in quanto, come meglio poi precisato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel

proseguo della presente, nel corso dei vari sopralluoghi effettuati dallo scrivente è stato possibile accertare che nell'ambito delle pareti perimetrali interne risultano presenti scaffalature e/o contropareti

che hanno evidentemente impedito la corretta effettuazione delle misurazioni al fine di accertare la effettiva consistenza planimetrica interna, nonché delle effettive dimensioni delle varie aperture esterne.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEOC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

19

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Per iodo Proprietà Dati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La porzione immobiliare in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 1 e mappale n. 130 unit tra loro,

con categoria C/1, classe 5[^], consistenza mq. 201, superficie catastale mq. 234 e Rendita Catastale Euro

4.650,59, giusta la planimetria di variazione presentata in data 23/12/1988 ed acquisite al n. 594/C di

protocollo (Mod. 97), in atti dal 27/08/2001, correttamente intestata agli attuali soggetti debitori Società

[REDACTED] per i diritti di piena ed esclusiva

proprietà pari ad 1/2 ciascuno.

Quanto sopra trova peraltro corrispondenza con quanto riportato nel contesto della scrittura privata di

"Conferma della convenzione ed aumento del capitale sociale, cessioni quota e modifica patti sociali"

autenticata nelle firme dal notaioXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che si ricorda già allegata alla

presente otto lettera
"A4".

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio

di mappa n. 38 dal mappale n. 1, con qualità ente urbano di mq. 280, senza redditi.

La resede esclusiva trova invece riferimento sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 130, con qualità ente urbano di mq. 22.

Stante quanto sopra si ritiene opportuno segnalare di seguito le ulteriori variazioni catastali presentate

nel corso degli anni nonché le particolarità che lo scrivente ha rilevato in seguito agli accertamenti svolti

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

20

presso la competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, il tutto

evidentemente attinente la porzione immobiliare ad uso negozio in trattazione.

In particolare si rileva che la stessa è stata oggetto di precedente denuncia di variazione acquisita al n. 53/C

di protocollo in data 31/01/1986, presentata dagli allora proprietari

signoriXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denuncia di variazione preceduta dalla presentazione di correlato atto di aggiornamento cartografico

(tipo mappale) presentato sempre a nome dei suddetti signori in data 03/02/1986, denuncia di cambiamento n. 398 (prot. Mod. 8 n. 6030), con il quale, per quanto di interesse, la resede esclusiva

all'unità immobiliare, che si ricorda identificata dal mappale n. 130, è stata "variata secondo lo stato di fatto

ultraventennale" e quindi ridotta e variata nella consistenza passando da catastali mq. 36 a catastali mq. 22.

La superficie residua pari a mq. 14 è stata di fatto accorpata invece al limitrofo mappale n. 2 che da

originari catastali mq. 15 è passato quindi ad una consistenza di catastali mq. 29, il tutto come peraltro

confermato dalle relative visure storiche per immobile che verranno allegare nel prosieguo.

Atto di aggiornamento cartografico a seguito del quale è stata di fatto apportata una variazione nella

consistenza dei due predetti mappali, peraltro all'epoca in proprietà a soggetti diversi, in quanto si ricorda

che il mappale n. 130 risultava in proprietà ai signori XXXXX quale

pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in trattazione, mentre il mappale n. 2, quale pertinenza di altra

unità immobiliare oggi comunque oggetto anch'essa della presente procedura esecutiva (bene 2 del lotto

n. 1), risultava già intestato al signor XXXXXXXXXXX per i diritti di nuda proprietà ed alla di lui madre

signora XXXquale usufruttuaria, in conseguenza del decesso del signor XXXX avvenuto in data 01/01/1974, puntualizzazione quest'ultima meglio descritta nell'ambito dei dedicati

paragrafi di cui agli ulteriori lotti della presente perizia.

Stante quanto sopra si rileva comunque che nel predetto atto di aggiornamento, risultano invece indicati

come possessori, unicamente i coniugi signori XXXXX

Si segnala inoltre che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della

competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di

aggiornamento risulta peraltro privo di firme dei soggetti proprietari.
Comunque, proseguendo ancora si rileva che con successivo ed ulteriore atto di aggiornamento cartografico (tipo mappale) presentato in questa occasione a nome dei signori XXXXXXXXXXXX in data 11/03/1986, denuncia di cambiamento n. 1025 (prot. Mod. 8 n. 13629), per quanto di interesse, la resede esclusiva all'unità immobiliare, che si ricorda identificata dal mappale n. 130, è stata nuovamente oggetto di variazione nella consistenza, sempre unitamente al mappale n. 2, quest'ultimo di altra proprietà, con attribuzione agli stessi di ulteriori e diverse superfici rispetto a quanto invece già indicato con il precedente atto di aggiornamento, e con addirittura individuazione di una nuova porzione alla quale risulta essere stato attribuito, almeno in base a quanto graficamente riportato sull'atto di aggiornamento, un nuovo numero di mappa identificato dal n. 657 di mq. 11 che all'attualità non trova però alcuna corrispondenza negli archivi catastali.
Anche in questo caso si rileva che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di aggiornamento risulta peraltro privo delle firme dei soggetti proprietari.
In conseguenza del fatto che i due atti di aggiornamento cartografico risultano essere stati evidentemente predisposti e sottoscritti da due diversi tecnici incaricati, e comunque presentati in un breve lasso di tempo l'uno dall'altro, non risulta comunque ben chiara la finalità e procedura adottata per gli stessi. Accertato quanto sopra si ritiene altresì opportuno soffermarsi proprio sulla corte pertinenziale all'unità immobiliare in questione, che si ricorda appunto identificata catastalmente dal mappale n. 130. Trattasi di una corte avente all'attualità una superficie catastale pari a mq. 22, che si sviluppa, secondo la vigente mappa catastale wegis, nonché in base alle mappe ritirate dalla visura, sui lati sud ed ovest della porzione immobiliare di cui è pertinenza, identificata quest'ultima dal mappale n. 1 subalterno 1. Tale circostanza trova peraltro riscontro in base a quanto graficamente riportato sulle planimetrie catastali relative alle due denuncia di variazione in precedenza indicate, presentate in data 23/12/1988 et in data

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

21

31/01/1986.

In base invece alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, si rileva che la porzione di resede lato ovest risultava identificare, catastalmente, porzione di una più ampia "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che a partire dall'estremità lato sud ovest dell'unità immobiliare in questione, si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".
Anche in base a quanto indicato nella planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione acquisita al n. 53/C di protocollo in data 31/01/1986, già menzionata in precedenza, si rileva che proprio in

corrispondenza della porzione di resede lato ovest, viene esplicitamente precisato che trattasi di "resede esclusivo – ex gora coperta".

Dalle risultanze grafiche relative alle successive cartografie catastali, fino ad arrivare quindi all'attualità, si rileva che tale tratto di corso d'acqua risulta poi essere stato frazionato, e quindi accorpato, per porzione,

alla consistenza della resede pertinenziale contraddistinta dal mappale n. 130.

Non è dato conoscere allo scrivente le procedure attuate per la effettuazione di tale variazione catastale, e

chi le abbia commissionate, stante il fatto che secondo il contenuto di cui all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio X già allegato alla presente sotto

lettera "A6" si ricorda che tale resede viene testualmente così descritto:

"E' compresa inoltre nella presente compra vendita un piccolissimo resede posto lungo tutto il lato tergale

del lato destro del fabbricato per chi guarda dalla via V. Veneto".

Pertanto nessuna indicazione viene resa per quanto attiene invece la predetta porzione lato ovest, già

corso d'acqua pubblico.

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla proprietà di

detta porzione di resede, nonché incertezze sulla legittimità della porzione di fabbricato in questione, in

relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e

più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto

lettera "A7" comprendente le planimetrie rappresentative dell'unità immobiliare in questione come sopra

indicate, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile ed estratti di mappa storici.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Per iodo Proprietà Dati catastal i

XXXXXXXXXXXXX

XXXXX

XXXXX

La porzione immobiliare in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 5 e mappale n. 2 subalterno 1

uniti tra loro, con categoria C/1, classe 5[^], consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 140 e Rendita

Catastale Euro 2.221,18, giusta la planimetria di variazione presentata in data 08/03/1986 ed acquisite al n.

113/C di protocollo (Mod. 97), in atti dal 24/08/2001, correttamente intestata all'attuale soggetto debitore

XXXXXXXXXXXXXXXXX. per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Quanto sopra trova peraltro corrispondenza con quanto riportato nel contesto della scrittura privata di

"conferma della convenzione ed aumento del capitale sociale, cessioni quota e modifica patti sociali"

autenticata nelle firme dal notaio XXXXX che si ricorda già allegata alla presente otto lettera "A4".

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio

di mappa n. 38 dal mappale n. 1, con qualità ente urbano di mq. 280, senza redditi, e dal mappale n. 2,

sempre con qualità ente urbano di mq. 29.

In particolare si rileva che con la denuncia di variazione presentata in data 08/03/1986 ed acquisite al n.

113/C di protocollo (Mod. 97), come sopra segnalata, è stata originata la porzione immobiliare in questione a seguito di variazione delle originarie unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 1 subalterno 2, mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2, et infine mappale n. 1 subalterno 4, e quindi

così come indicate e pervenute in proprietà al signor XXXXXXXXXXXXX che si ricorda deceduto in data

01/01/1974, giusta la dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia in data

01/07/1974 e registrata al n. 37 volume 900.

Per la storia catastale, si precisa quindi che le suddette originarie unità immobiliari sono state oggetto

delle seguenti denunce di accatastamento:

- denuncia presentata in data 28/12/1939, registrata al n. 763 (scheda n. 14134233), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 2;

- denuncia presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2815 (scheda n. 15985167), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2;

- denuncia presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2814 (scheda n. 15985267), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 4.

Per quanto attiene il mappale n. 2, sul quale di fatto insiste porzione dell'unità immobiliare ad uso negozio

in trattazione, risulta essere stato oggetto di aggiornamento cartografico (tipo mappale) presentato a

nome dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 03/02/1986, denuncia di cambiamento n. 398 (prot. Mod. 8 n. 6030), questi ultimi quali all'epoca proprietari dell'adiacente porzione immobiliare ad

uso negozio, contraddistinta catastalmente dal mappale n. 1 subalterno 1 et n. 130 uniti tra loro.

Con tale atto di aggiornamento, e quindi per quanto di interesse, è stato proceduto alla variazione della

superficie del mappale n. 2 "secondo lo stato di fatto ultraventennale", e quindi passata da catastali mq. 15 a

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

24

catastali mq. 29.

La maggiore superficie pari a mq. 14 è stata di fatto scorporata dal limitrofo mappale n. 130 che da originari catastali mq. 36 è passato quindi ad una consistenza di catastali mq. 22, il tutto come peraltro

confermato dalle relative visure storiche per immobile già allegate.

Atto di aggiornamento cartografico a seguito del quale è stata di fatto apportata una variazione nella

consistenza dei due predetti mappali, peraltro all'epoca in proprietà a soggetti diversi, in quanto si ricorda

che il mappale n. 2 risultava in proprietà ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in trattazione, mentre il mappale n. 130, quale pertinenza di altra unità

immobiliare oggi comunque oggetto anch'essa della presente procedura esecutiva (bene 1 del presente

lotto n. 1), risultava in proprietà ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala inoltre che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della

competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di

aggiornamento risulta peraltro privo di firme dei soggetti proprietari. Comunque, proseguendo ancora si rileva che con successivo ed ulteriore atto di aggiornamento cartografico (tipo mappale) presentato in questa occasione a nome dei signoriXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX IXXXXXX in data 11/03/1986, denuncia di cambiamento n. 1025 (prot. Mod. 8 n. 13629), per quanto di interesse, il mappale n. 2 in questione, è stato nuovamente oggetto di variazione nella consistenza, sempre unitamente al mappale n. 130, quest'ultimo di altra proprietà, con attribuzione agli stessi di ulteriori e diverse superfici rispetto a quanto invece già indicato con il precedente atto di aggiornamento, e con addirittura individuazione di una nuova porzione alla quale risulta essere stato attribuito, almeno in base a quanto graficamente riportato sull'atto di aggiornamento, un nuovo numero di mappa identificato dal n. 657 di mq. 11 che all'attualità non trova però alcuna corrispondenza negli archivi catastali. Anche in questo caso si rileva che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di aggiornamento risulta peraltro privo delle firme dei soggetti proprietari. In conseguenza del fatto che i due atti di aggiornamento cartografico risultano essere stati evidentemente predisposti e sottoscritti da due diversi tecnici incaricati, e comunque presentati in un breve lasso di tempo l'uno dall'altro, non risulta comunque ben chiara la finalità e procedura adottata per gli stessi. Accertato quanto sopra si ritiene altresì opportuno soffermarsi su quanto già segnalato per il bene 1 del lotto n. 1 della presente perizia, e quindi del fatto che in base alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, si rileva che lungo la facciata lato ovest della parte terminale del fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte la presente porzione immobiliare risultava graficamente raffigurata una "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che a partire dall'estremità lato sud ovest dell'unità immobiliare in questione, si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari". Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi. Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto lettera "A32" comprendente le planimetrie rappresentative dell'unità immobiliare in questione come sopra indicate, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile ed estratto di mappa, rimandando comunque alla ulteriore documentazione catastale, se necessario, già allegata alla presente sotto lettera

“A7”.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

25

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie
catastale

Rendita Piano Grafato

38 1 1 C1 5 201 4650,59

€

Mappale

n. 130

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 02/01/2019 ed in data 04/01/2019 presso la porzione immobiliare in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la

non perfetta corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione presentata

in data 23/12/1988 ed acquisite al n. 594/C di protocollo (Mod. 97), in atti dal 27/08/2001, con quanto invece

effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia l'attuale identificativo catastale che individua la porzione di fabbricato con relativa resede pertinenziale, come meglio già descritto al paragrafo “cronistoria catastale”, trova invece corrispondenza

con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n.

8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Nel particolare si ritiene ora quindi opportuno segnalare le incongruenze grafiche e/o variazioni riscontrate appunto dallo scrivente in sede di sopralluogo rispetto a quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale rappresentativa di cui alla più volte citata denuncia di variazione, che vista la loro

natura e tipologia, e vista la vigente normativa catastale in merito, comportano la variazione del numero

dei vani e/o accessori, e quindi della relativa superficie con conseguente variazione della rendita catastale.

Dette variazioni possono riassumersi nella mancata indicazione della dicitura “Doccia w.c.” nell'ambito

del piccolo locale posto in angolo sud ovest dell'unità immobiliare, al di sotto della rampa scale che conduce al piano primo, nonché nella mancata raffigurazione a livello grafico dell'ampia soffitta posta al

piano secondo “sottotetto”.

Nel particolare trattasi di ampia soffitta, rifinita al grezzo, avente altezze interne variabili in considerazione della conformazione della copertura del fabbricato del tipo a “capanna”, e comunque con

un'altezza interna misurata nella parte più alta, in corrispondenza del colmo di copertura, pari a circa mt.

1,80 misurata al di sotto della struttura secondaria costituita da travetti tipo “varese”.

Ebbene, secondo la normativa catastale vigente, per tutti i locali o porzione di essi, sia vani utili che

accessori, aventi altezza interna superiore a mt. 1,50, è previsto l'obbligo della loro rappresentazione

grafica, in quanto rientranti nel computo della superficie catastale finalizzata a sua volta al corretto calcolo della relativa rendita.

A titolo informativo, e comunque come meglio riportato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente, si ritiene opportuno segnalare che in sede dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che l'ampio locale ad uso negozio posto al piano terreno

risulta di fatto caratterizzato dalla presenza di pareti attrezzate, scaffalature, contropareti, per la creazione

di piccoli locali adibiti a esposizione vestiario, camerini e mostra, il tutto comunque del tutto precario e

facilmente amovibile, e quindi da ritenersi non aventi alcuna rilevanza ai fini catastali.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

26

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie

catastale

Rendita Piano Grafato

38 1 5 C1 5 96 140 mq 2221,18

€

T Mappale

n. 2 sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 04/01/2019 ed in data 07/01/2019 presso la porzione immobiliare in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la

non perfetta corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione presentata

in data 08/03/1986 ed acquisite al n. 113/C di protocollo (Mod. 97), in atti dal 24/08/2001, con quanto invece

effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia l'attuale identificativo catastale che individua la porzione di fabbricato, come meglio già descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova invece corrispondenza con quanto riportato nell'atto di

Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

345/2015).

Nel particolare si ritiene ora quindi opportuno segnalare le incongruenze grafiche e/o variazioni riscontrate appunto dallo scrivente in sede di sopralluogo rispetto a quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale rappresentativa di cui alla più volte citata denuncia di variazione, che vista la loro

natura e tipologia, e vista la vigente normativa catastale in merito, comportano la variazione del numero

dei vani e/o accessori, e quindi della relativa superficie con conseguente variazione della rendita catastale.

Dette variazioni sono localizzabili nella porzione lato sud della porzione immobiliare, e cioè quella porzione di fatto contraddistinta dal mappale n. 2 subalterno 1, destinata a magazzino-deposito.

In particolare si evidenzia come lo stesso locale, secondo quanto raffigurato nella planimetria allegata alla

denuncia di variazione presentata in data 08/03/1986 ed acquisite al n. 113/C di protocollo (Mod. 97), in atti

dal 24/08/2001, risulti di fatto caratterizzato dalla presente di partizioni interne, che lo suddividono in più

locali, di cui due posti rispettivamente in estremità lato est ed ovest, oltre centrale termica posta pressoché

centralmente ed in aderenza alla parete perimetrale lato nord, tutti comunque comunicanti tra loro.

Ebbene, in base allo stato dei luoghi attuale, si rileva invece un unico ampio locale ad uso magazzino – deposito, oltre altro piccolo locale ad uso ripostiglio, quest'ultimo però avente accesso unicamente dall'esterno del fabbricato, e precisamente dalla corte di pertinenza di altra unità immobiliare oggetto del lotto n. 3 della presente perizia.

A titolo informativo, e comunque come meglio riportato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente, si ritiene opportuno segnalare che in sede dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che i vari locali che nel loro complesso costituiscono la

porzione immobiliare ad uso negozio in trattazione, risultano di fatto caratterizzati dalla presenza di

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

27

scaffalature e/o contropareti, il tutto comunque avente caratteristica di precarietà e facilmente amovibile,

e quindi da ritenersi non aventi alcuna rilevanza ai fini catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

XXXXXXXXXX (debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti Banca XXXXXXXXXXXXXe Banca XXXXXXXXXXXXXXX(creditrici intervenute), ha comunicato che in data

21/12/2018alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" si allega le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le

comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora

la

quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" si allega le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, poste sempre in via Vittorio

Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale

della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, il tutto per il

giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno n.c. 59.

Sotto lettera "A10" si allega la predetta comunicazione a mezzo mail.

In data 29/01/2019, sempre alla presenza di dedicato personale della Società Is.Ve.G s.r.l., è stato possibile

quindi ultimare i sopralluoghi ai beni oggetto della presente Procedura, mediante accesso e rilevazione

del fabbricato di abitazione posto sempre in Comune di Quarrata, in via Vittorio Veneto n.c. 62.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

28

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" lo scrivente allega copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del

Comune di Quarrata.

Al riguardo si precisa fin da ora che a seguito delle risultanze degli accertamenti effettuati dal predetto

Comune in relazione alle pratiche edilizie riferite ai beni oggetto della presente Procedura, con apposita

istanza datata 10/01/2019 lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 15/01/2019 all'Ufficio

Edilizia Privata, il rilascio di una certificazione attestante la non reperibilità presso gli archivi Comunali

delle pratiche n. 426/67 et n. 270/53.

Istanza quest'ultima acquisita al n. 2157 di protocollo generale in data 15/01/2019.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C. in data 16/01/2019, lo stesso Comune di Quarrata,

in persona del proprio Responsabile di servizio, ha provveduto ad inviare un'attestazione con la quale

segnala appunto il non reperimento presso i propri archivi delle pratiche come appena sopra segnalate.

In proposito si precisa fin da ora che la pratica n. 426/67 (rilasciata nell'anno 1968) è relativa alla costruzione del fabbricato condominiale, oggi denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di

Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59 e quindi riferita al bene di cui al lotto n. 4 della presente

perizia, mentre la restante pratica edilizia n. 270/53, intestata comunque a soggetti danti causa degli

attuali soggetti debitori, non è dato conoscere a quale fabbricato sia riferita, in quanto non individuabile

secondo quanto rubricato nei database del Comune di Quarrata e quindi secondo quanto affermato dallo

stesso personale dedicato.

E' stato possibile unicamente rilevabile che detta pratica è riferita alla "costruzione di un fabbricato

di

civile abitazione” ed intestata al signor Lunardi Arturo, quest’ultimo appunto dante causa dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come già meglio indicato al dedicato paragrafo “provenienza ventennale”.

Comunque a maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”. Tale attestazione con relativa istanza e relative ricevute di protocollazione e ricezione, viene allegata alla presente sotto lettera “A12”.

In data 05/12/2018 è stata presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l’Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d’uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l’Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera “A13” lo scrivente allega alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative

ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all’invio a mezzo mail all’Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell’appuntamento

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera “A14” lo scrivente allega alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all’Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquisita al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

29

Sotto lettera “A15” lo scrivente allega copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già

assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del

Tribunale di Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione del nuovo termine per il deposito della perizia. Sotto lettera "A16" lo scrivente allega copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione. In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica. Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori X(debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditrici intervenute), ha comunicato che in data 21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora [REDACTED] la

quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
30

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste sempre in via Vittorio Veneto, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, il tutto per il giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno n.c. 59.

Sotto lettera "A10" si allega la predetta comunicazione a mezzo mail.

In data 29/01/2019, sempre alla presenza di dedicato personale della Società Is.Ve.G s.r.l., è stato possibile quindi ultimare i sopralluoghi ai beni oggetto della presente Procedura, mediante accesso e rilevazione del fabbricato di abitazione posto sempre in Comune di Quarrata, in via Vittorio Veneto n.c. 62.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del Comune di Quarrata.

Al riguardo si precisa fin da ora che a seguito delle risultanze degli accertamenti effettuati dal predetto Comune in relazione alle pratiche edilizie riferite ai beni oggetto della presente Procedura, con apposita istanza datata 10/01/2019 lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 15/01/2019 all'Ufficio Edilizia Privata, il rilascio di una certificazione attestante la non reperibilità presso gli archivi Comunali delle pratiche n. 426/67 et n. 270/53.

Istanza quest'ultima acquisita al n. 2157 di protocollo generale in data 15/01/2019.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C. in data 16/01/2019, lo stesso Comune di Quarrata, in persona del proprio Responsabile di servizio, ha provveduto ad inviare un'attestazione con la quale segnala appunto il non reperimento presso i propri archivi delle pratiche come appena sopra segnalate.

In proposito si precisa fin da ora che la pratica n. 426/67 (rilasciata nell'anno 1968) è relativa alla costruzione del fabbricato condominiale, oggi denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59 e quindi riferita al bene di cui al lotto n. 4 della presente

perizia, mentre la restante pratica edilizia n. 270/53, intestata comunque a soggetti danti causa degli attuali soggetti debitori, non è dato conoscere a quale fabbricato sia riferita, in quanto non individuabile secondo quanto rubricato nei database del Comune di Quarrata e quindi secondo quanto affermato dallo stesso personale dedicato.

E' stato possibile unicamente rilevabile che detta pratica è riferita alla "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" ed intestata al signor XXXXXXXXXXXXXXXX quest'ultimo appunto dante causa dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX

Comunque a maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Tale attestazione con relativa istanza e relative ricevute di protocollazione e ricezione, risulta già allegata

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

31

alla presente sotto lettera "A12".

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risultano già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con

relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquisto al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di

Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione

del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da

parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione.

In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi

in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto

appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non

oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente

perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte

esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime

direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia,

e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

32

ricevute di invio e ricezione.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

La porzione immobiliare in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi effettuati

è comunque risultata utilizzata quale negozio all'insegna di "XXXXXXXXXXXXXXXX", si segnala che la stessa risulta in

normale stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento,

nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

La porzione immobiliare in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi

effettuati

è comunque risultata utilizzata quale negozio all'insegna di "XXXXXXXXXXXX", si segnala che la stessa risulta in

normale stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento,

nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Per la porzione immobiliare ad uso negozio, secondo quanto rilevabile dai documenti ed atti catastali, e

comunque da quanto possibile rilevare dagli atti pubblici relativi ai vari passaggi di proprietà che hanno

interessato la stessa, non si rilevano parti comuni con altre unità o porzioni immobiliari, naturalmente

salvo quanto riportato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici" che segue.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

33

Per la porzione immobiliare ad uso negozio, secondo quanto rilevabile dai documenti ed atti catastali, e

comunque da quanto possibile rilevare dagli atti pubblici relativi ai vari passaggi di proprietà che hanno

interessato la stessa, non si rilevano parti comuni con altre unità o porzioni immobiliari, naturalmente

salvo quanto riportato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici" che segue.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sulla porzione immobiliare in questione, salvo i gravami e servitù di fatto esistenti, anche se talune non apparenti, nascenti fundamentalmente a livello

impiantistico, da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 2 et 3 della presente perizia.

Dovrà essere cura dei soggetti eventualmente aggiudicatari, se necessario, provvedere quindi ad un

accertamento di tutte le servitù, anche non apparenti, e quindi con verifica anche della ubicazione e

percorso delle tubazioni di scarico e di deflusso delle liquami provenienti dalle varie unità immobiliari di

cui ai lotti n. 1, n. 2 et n. 3, con conseguente regolamentazione e regolarizzazione delle stesse da effettuarsi

anche con dedicato atto pubblico notarile, e quindi attraverso anche la realizzazione di eventuali opere

edili ed impiantistiche che si dovessero quindi rendere necessarie, con presentazione anche di dedicate

pratiche edilizie presso il competente Comune di Quarrata, e quindi con accollo dei relativi costi, evidentemente all'attualità non quantificabili.

Il tutto naturalmente salvo ulteriori servitù, anche non apparenti, e quindi opere non visibili ma permanenti, eventualmente a servizio dei terreni confinanti di altra proprietà.

Per quanto sopra si rimanda a quanto meglio descritto al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive",

nonché all'elaborato grafico schematico, il tutto riportato nel prosieguo della presente.

Si ricorda inoltre quanto già accennato al paragrafo "cronistoria catastale" in merito alle incertezze

sulla

legittimità edilizia della porzione di fabbricato in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 60, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sulla porzione immobiliare in questione, salvo i gravami e servitù di fatto esistenti, anche se talune non apparenti, nascenti fondamentalmente a livello

impiantistico, da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 2 et 3 della presente perizia.

Dovrà essere cura dei soggetti eventualmente aggiudicatari, se necessario, provvedere quindi ad un

accertamento di tutte le servitù, anche non apparenti, e quindi con verifica anche della ubicazione e

percorso delle tubazioni di scarico e di deflusso delle liquami provenienti dalle varie unità immobiliari di

cui ai lotti n. 1, n. 2 et n. 3, con conseguente regolamentazione e regolarizzazione delle stesse da effettuarsi

anche con dedicato atto pubblico notarile, e quindi attraverso anche la realizzazione di eventuali opere

edili ed impiantistiche che si dovessero quindi rendere necessarie, con presentazione anche di dedicate

pratiche edilizie presso il competente Comune di Quarrata, e quindi con accollo dei relativi costi, evidentemente all'attualità non quantificabili.

Al riguardo si ricorda, ad esempio, come il piccolo locale ripostiglio di pertinenza comunque della presente unità immobiliare, e posto in estremità lato sud est della stessa, all'attualità risulta avere

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

34

unicamente accesso dalla resede esterna di pertinenza di altra unità immobiliare, quest'ultima oggetto del

lotto n. 3 della presente perizia.

Il tutto naturalmente salvo ulteriori servitù, anche non apparenti, e quindi opere non visibili ma permanenti, eventualmente a servizio dei terreni confinanti di altra proprietà.

Per quanto sopra si rimanda a quanto meglio descritto al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive",

nonché all'elaborato grafico schematico, il tutto riportato nel prosieguo della presente.

Si ricorda inoltre quanto già accennato al paragrafo "cronistoria catastale" in merito alle incertezze sulla

legittimità edilizia di porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi

accertamenti

o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di remota costruzione e

comunque di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e

precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente

urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Risulta avere forma geometrica trapezoidale, elevata su due piano fuori terra oltre soffitta

"sottotetto"

praticabile, e precisamente la porzione "di testa" partendo da ovest verso est, avente accesso pedonale

direttamente dalla via Vittorio Veneto dai n.c. 54, e quindi libera su tre lati, mentre sul lato est risulta direttamente confinante, nonché comunicante per mezzo due aperture interne, di cui una peraltro realizzata in assenza di titoli abilitativi, con altra unità immobiliare sempre ad uso negozio, quest'ultima sempre oggetto della presente procedura, nonché costituente di fatto lotto unico con la presente unità immobiliare (bene n. 2 del lotto n. 1), in quanto di fatto correlate funzionalmente tra loro. Non è dotato di spazi ad uso esclusivo da adibire quali posti auto, e risulta avere struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, e solai di interpiano realizzati in latero – cemento. La copertura risulta del tipo a “capanna” con le falde inclinate lati sud e nord, realizzata con solaio tipo “varese” costituito da travi prefabbricate in calcestruzzo armato e sovrastante scempiato in tavelloni di laterizio con gronda laterale lato ovest avente un modestissimo aggetto protetta da scossalina in rame, il tutto completo di canali e discendenti presumibilmente in rame, manto in laterizio del tipo “marsigliese”, e con presenza nell’ambito della falda lato sud di un piccolo lucernario di illuminazione ed aerazione del sottostante locale soffitta. Esternamente, le facciate, risultano rifinite con intonaco di tipo civile tradizionale a malta idraulica con tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro. Scendendo ora nel particolare si precisa che la porzione immobiliare con accesso dalla via Vittorio Veneto dai n.c. 54/56, risulta di fatto avere una conformazione planimetrica non omogenea e comunque sviluppatasi su più livelli, tra cui il piano terreno e primo direttamente comunicanti tra loro per mezzo di rampa scale interna di collegamento. Si rileva quindi che il piano terreno risulta composto fondamentalmente da un ampio locale ad uso negozio oltre locale doccia w.c. posto al di sotto della rampa scala di collegamento con il piano superiore. Come già anticipato al paragrafo “consistenza” in sede dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che l’ampio locale risulta di fatto caratterizzato dalla presenza di pareti attrezzate, scaffalature, contropareti, per la creazione di piccoli locali adibiti a esposizione vestiario, camerini e mostra, il tutto comunque avente caratteristica di precarietà e facilmente amovibile, ma che in alcuni casi vanno evidentemente a pregiudicare la capacità illuminate ed aerante garantita delle ampie aperture poste sulle pareti perimetrali del fabbricato, segnalando nello specifico quelle poste sulla parete lato sud, ostruite e di fatto inutilizzabili ai fini illuminati ed aeranti per garantire anche l’eventuale rispetto dei requisiti minimi igienico sanitari, in quanto ostruite dalla presenza di contropareti in legno e/o pannelli di polistirolo. Opere quindi per le quali secondo quanto messo a disposizione da parte del Comune di Quarrata, non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia di riferimento, il tutto comunque come meglio precisato al dedicato paragrafo “regolarità edilizia” riportato nel prosieguo della presente. L’intero piano terreno risulta quindi pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro ed avente altezza interna nella parte più alta pari a circa mt. 2,70, quest’ultima misurata dal predetto pavimento fino all’intradosso del controsoffitto nell’ambito del quale risultano inserite due ampie

specchiature, in parte costituite da vetri colorati, che consentono di fatto la illuminazione artificiale dell'intero locale, per mezzo evidentemente di luci poste nell'intercapedine formatasi tra i pannelli di

controsoffittatura ed il solaio strutturale di interpiano.

L'ampio sporto di ingresso al locale contraddistinto lato ovest, come già detto dal n.c. 54 della via Vittorio

Veneto, nonché le ulteriori aperture poste sui lati sud e nord, risultano avere struttura in alluminio, in

parte costituita da profilati colore bronzo, ed in parte di colore scuro, come nello specifico, gli sporti posti

sui lati nord ed ovest.

Gli infissi posti sui lati sud e quello posto sul lato ovest, quest'ultimo a servizio del locale doccia w.c.,

risultano altresì completi di avvolgibili in p.v.c..

Il piano primo, raggiungibile quindi dalla rampa scale interna che si diparte dal piano terreno, risulta

anch'esso costituito da un unico ampio locale avente un'altezza interna pari a circa mt. 2,97, caratterizzato

dalla presenza sulle tre pareti perimetrali lati nord, ovest e sud di ampie aperture (finestre) di fatto allineate

a quelle ubicate al piano terreno sottostante, ed anch'esse con struttura in alluminio, costituita da profilati

colore bronzo.

A tale piano, e quindi per quanto potuto accertare, gli intonaci interni sono di tipo civile a base di calce,

con tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro e pavimentazione in gres porcellanato.

Risulta opportuno segnalare che in sede dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile accertare, che anche

il piano primo, risulta direttamente comunicante con altra porzione immobiliare, sempre oggetto della

presente procedura, ed in particolare con i locali di pertinenza dell'unità immobiliare di abitazione costituente il lotto n. 2 della presente perizia.

Identica circostanza si rileva anche per quanto attiene l'ulteriore locale ad uso soffitta posta al piano

secondo "sottotetto", con la precisazione che quest'ultimo, rifinito completamente al grezzo, non risulta

però direttamente comunicante con i sottostanti piani primo e terreno con i quali di fatto costituisce unica

unità immobiliare oggetto del presente lotto.

Tale stato dei luoghi, come già anticipato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e quindi salvo

eventuali ed ulteriori problematiche che potranno scaturire da più approfondite verifiche ed accertamenti,

anche invasivi, discende evidentemente da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo

definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 2 et 3 della presente

perizia.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza della eventuale vendita forzata delle unità immobiliari

costituenti il presente lotto n. 1 et quella oggetto del lotto n. 2 a soggetti aggiudicatari diversi, dovrà necessariamente essere provveduto da parte degli stessi alla chiusura mediante opere murarie

dalle attuali

porte di comunicazione tra le stesse poste ai piani primo e secondo "sottotetto", il tutto al fine di rendere

indipendenti tra loro le varie unità immobiliari.

A tal fine si segnala che in base a quanto dichiarato allo scrivente dai soggetti eseguiti,

risulterebbe
presente nell'ambito del solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto" della presente unità immobiliare, in prossimità e lungo la parete perimetrale lato ovest, un'apertura (botola) di collegamento appunto tra i due piani, successivamente chiusa, ma che, accertatane la effettiva presenza, potrebbe quindi essere riaperta al fine proprio di mettere in diretta comunicazione i tre livelli di piano della presente porzione immobiliare.

A tal fine, e comunque per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente lettera "A18", con la precisazione che trattasi di un elaborato riepilogativo e quindi raffigurante, nel suo

complesso, tutte le unità immobiliari costituenti i lotti n. 1, n. 2 et n. 3 della presente perizia, al fine di

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

36

meglio far comprendere, per quanto più possibile e comunque per quanto potuto accertare visivamente

dallo scrivente, l'effettiva situazione dello stato dei luoghi con evidenziate le particolarità e problematiche

che dovranno appunto essere risolte in caso di aggiudicazione di tali unità da parte di soggetti distinti tra

loro.

Anche dal punto di vista impiantistico, lo scrivente si limita ad evidenziare unicamente che la porzione

immobiliare risulta dotata di impianto di condizionamento per aria calda e fredda, mentre per quanto

attiene l'impianto elettrico e di produzione acqua calda sanitaria rimanda a più approfondite verifiche

potranno essere effettuate dagli eventuali aggiudicatari, anche in relazione alla loro conformità, al fine di

verificare il loro effettivo funzionamento e soprattutto se costituiti da impianti autonomi ad esclusivo servizio della presente unità immobiliare, od anche alle restanti oggetto del presente

Procedimento.

La porzione immobiliare ad uso negozio in questione risulta altresì corredata di piccola resede esterna,

catastalmente individuata lungo i lati sud ed ovest della stessa, ed identificata quindi dal mappale n. 130 del

foglio di mappa n. 38 del Comune di Quarrata.

Soffermandosi sulla descrizione della predetta piccola resede, si segnala che nell'ambito della porzione che

si sviluppa sul lato sud, e precisamente in angolo nord est della stessa, in aderenza alla facciata del

fabbricato, risulta presente un piccolo manufatto in muratura, di modeste dimensioni e caratteristiche

all'interno del quale risulta alloggiato il generatore di calore con funzionamento a gas metano, che secondo quanto riferito allo scrivente da parte dei soggetti eseguiti, risulta a servizio dell'unità abitativa

posta ai piani primo e secondo "sottotetto" di cui al lotto n. 2 della presente perizia.

Anche tale circostanza, come peraltro già accennato in precedenza, dovrà essere oggetto di regolamentazione e regolarizzazione da parte degli eventuali diversi soggetti aggiudicatari.

La porzione di resede lato sud risulta peraltro avere accesso dalla via Vittorio Veneto per mezzo di un

cancellino metallico di tipo pedonale, inserito nell'ambito di una recinzione in muratura realizzata con

blocchi in calcestruzzo del tipo "splittati", quest'ultima a delimitazione altresì della resede di

pertinenza

dell'unità abitativa di cui al lotto n. 3 della presente perizia.

Resedi queste ultime di pertinenza quindi di due distinte unità immobiliari oggetto comunque della presente Procedura, ma di fatto comunicanti tra loro in quanto non divise da alcuna recinzione.

Per quanto attiene invece la porzione di resede esclusiva che catastalmente si sviluppa lungo la facciata

lato ovest della porzione immobiliare in questione, lo scrivente si limita a ribadire quanto già segnalato al

paragrafo "cronistoria catastale", e cioè che trattasi di porzione della corte che in base alla cartografia

catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, risultava identificare porzione di una più ampia "gora" o

comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato

risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che a

partire dall'estremità lato sud ovest dell'unità immobiliare in questione, si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Dalle risultanze grafiche relative alle successive cartografie catastali, fino ad arrivare quindi all'attualità, si

rileva che tale tratto di corso d'acqua risulta poi essere stato frazionato, e quindi accorpato, per porzione,

alla consistenza della resede pertinenziale contraddistinta all'attualità dal mappale n. 130.

Non è dato conoscere allo scrivente le procedure attuate per la effettuazione di tale variazione catastale, e

chi le abbia commissionate, stante il fatto che secondo il contenuto di cui all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 28/12/1988, già allegato alla presente sotto

lettera "A6" si ricorda che tale resede viene testualmente così descritto:

"E' compresa inoltre nella presente compra vendita un piccolissimo resede posto lungo tutto il lato tergo

del lato destro del fabbricato per chi guarda dalla via V. Veneto".

Pertanto nessuna indicazione viene resa per quanto attiene invece la predetta porzione lato ovest, già

corso d'acqua pubblico.

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla proprietà di

detta porzione di resede, salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

37

A maggior chiarimento di quanto sopra si allega sotto lettera "A19" documentazione fotografica a colori

che ritrae gli interni e gli esterni della presente porzione immobiliare ad uso negozio.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date dei

sopralluoghi che si ricorda effettuati dallo scrivente in data 02-04-07/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente porzione immobiliare.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio sviluppatesi su un unico piano fuori terra, facente parte

di un fabbricato di remota costruzione e comunque di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza

Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Da quanto accertabile in loco e comunque in base a quanto dichiarato dai soggetti eseguiti, non è ben chiara la esatta numerazione civica attribuita allo stesso, stante comunque il fatto che come poi meglio precisato nel prosieguo, la stessa risulta di fatto comunicante per mezzo due aperture interne, di cui una realizzata in assenza di titoli abilitativi, con altra unità immobiliare, sempre ad uso negozio di cui al bene n. 1 del presente lotto n. 1, quest'ultima contraddistinta invece dal n.c. 54 della predetta via Vittorio Veneto.

Nel suo complesso risulta quindi libera su due lati, mentre ad ovest risulta confinare con la predetta ulteriore unità immobiliare sempre ad uso negozio, mentre ad est con fabbricato, quest'ultimo oggetto del lotto n. 3 della presente perizia.

Al piano primo, sovrastante quindi alla presente porzione immobiliare, risulta invece ubicata altra unità ad uso abitativo oggetto invece del lotto n. 2 della presente perizia.

Non è dotato di spazi ad uso esclusivo da adibire quali posti auto, e risulta avere struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio rifinita esternamente con intonaco di tipo civile tradizionale a malta idraulica con tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro per quanto attiene la facciata tergale lato sud, mentre quella lato nord, fronte via Vittorio Veneto risulta completamente rivestita con tozzetti di colore rosso.

Facciata nell'ambito della quale risultano presenti due ampi sporti, di cui uno di accesso alla presente unità immobiliare.

Scendendo ora nel particolare si precisa la stessa risulta quindi svilupparsi su un uncio piano fuori terra (piano terreno) e risulta composta da quattro ampi locali, oltre ampio magazzino – deposito posto sul retro, nonché due piccoli ripostigli sottoscala, questi ultimi ricavati appunto al di sotto delle due rampe scale che dal piano terreno conducono alla sovrastante unità ad uso abitativo, quest'ultima oggetto del lotto n. 2 della presente perizia.

Risulta quindi altresì corredato di altro piccolo locale ad uso ripostiglio, quest'ultimo, come già anticipato al paragrafo “servitu’, censo, livello, usi civici”, avente all'attualità unicamente accesso dalla resede esterna di pertinenza di altra unità immobiliare, quest'ultima oggetto del lotto n. 3 della presente perizia.

Proseguendo quindi nella descrizione si rileva che come già anticipato al paragrafo “consistenza” in sede dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che i vari locali risultano di fatto caratterizzati dalla presenza di scaffalature e/o contropareti, il tutto comunque avente caratteristica di precarietà e facilmente amovibile.

L'intero piano terreno, avente un'altezza interna media di circa mt. 2,90, risulta quindi pavimentato parte con mattonelle in graniglia, ed in parte in gres porcellanato di vario colore, con intonaci interni di tipo civile a base di calce, con tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro.

Gli ampi sporti posti in fregio alla via Vittorio Veneto, di cui uno di ingresso, nonché le ulteriori aperture poste sul lato sud, risultano avere nel loro complesso struttura in alluminio e ferro. Risulta opportuno segnalare che come già anticipato in precedenza si rileva che la presente porzione immobiliare risulta direttamente comunicante con altra unità ad uso negozio, confinante ad ovest (bene n.

1 del presente lotto n. 1), mediante due aperture poste nell'ambito della parete divisoria tra le stesse, di cui una peraltro realizzata in assenza di titoli abilitativi, e precisamente quella posta a sud, in corrispondenza del locale ad uso magazzino – deposito, in quanto di fatto correlate funzionalmente tra loro. Inoltre è altresì necessario ricordare che nell'ambito della porzione immobiliare, risulta presente una rampa scale che consente l'accesso all'unità immobiliare di abitazione posta al piano superiore, e quindi di pertinenza della stessa, quest'ultima oggetto del lotto n. 2 della presente perizia.

Tale stato dei luoghi, come già anticipato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e quindi salvo

eventuali ed ulteriori problematiche che potranno scaturire da più approfondite verifiche ed accertamenti, anche invasivi, discende evidentemente da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 2 et 3 della presente perizia.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza della eventuale vendita forzata delle unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1 e quella oggetto del lotto n. 2 a soggetti aggiudicatari diversi, dovrà necessariamente essere provveduto da parte degli stessi alla realizzazione di opere murarie atte ad

impedire l'accesso alla predetta rampa scale che dovrà quindi rimanere di esclusiva pertinenza dell'unità

abitativa posta al piano primo, così come già risultante dagli atti catastali.

Analoga circostanza ricorre anche per quanto attiene il piccolo ripostiglio posto in angolo sud ovest, il

cui accesso dovrà essere garantito mediante il ripristino dell'originaria porta interna di comunicazione con

l'unità immobiliare, con conseguente chiusura dell'attuale accesso esterno.

A tal fine, e comunque per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico già allegato alla presente sotto

lettera "A18", con la precisazione che trattasi di un elaborato riepilogativo e quindi raffigurante, nel suo

complesso, tutte le unità immobiliari costituenti i lotti n. 1, n. 2 et n. 3 della presente perizia, al fine di

meglio far comprendere, per quanto più possibile e comunque per quanto potuto accertare visivamente

dallo scrivente, l'effettiva situazione dello stato dei luoghi con evidenziate le particolarità e problematiche

che dovranno appunto essere risolte in caso di aggiudicazione di tali unità da parte di soggetti distinti tra loro.

Anche dal punto di vista impiantistico, lo scrivente si limita ad evidenziare unicamente che la porzione

immobiliare risulterebbe dotata unicamente di impianto elettrico, mentre per quanto attiene

l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria si rimanda a più approfondite verifiche potranno essere effettuate dagli eventuali aggiudicatari, anche in relazione alla loro conformità, al fine di verificare il loro effettivo funzionamento e soprattutto se costituiti da impianti autonomi ad esclusivo servizio della presente unità immobiliare, od anche alle restanti oggetto del presente Procedimento. Al riguardo si segnala infatti che nell'ambito del locale posto sul retro, ad uso magazzino – deposito, risulta presente un generatore di calore con funzionamento a gas metano, che secondo quanto riferito allo scrivente da parte dei soggetti eseguiti, risulta a servizio dell'unità abitativa posta ai piani primo e secondo "sottotetto" di cui al lotto n. 2 della presente perizia. Anche tale circostanza, come peraltro già accennato in precedenza, dovrà essere quindi oggetto di regolamentazione e regolarizzazione da parte degli eventuali diversi soggetti aggiudicatari. Accertato quanto sopra si ritiene altresì opportuno ricordare quanto già segnalato per il bene 1 del lotto n. 1 della presente perizia, e quindi del fatto che in base alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, si rileva che lungo la facciata lato ovest della parte terminale del fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte la presente porzione immobiliare risultava graficamente raffigurata una "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

39

Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di

porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904,

il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi, e quindi eventuale normativa locale con

carattere specifico per l'eventuale concessione di una deroga.

A maggior chiarimento di quanto sopra si allega sotto lettera "A33" documentazione fotografica a colori

che ritrae gli interni e gli esterni della presente porzione immobiliare ad uso negozio.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date dei

sopralluoghi che si ricorda effettuati dallo scrivente in data 04-07/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente porzione immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare e comunque delle relative pertinenze, lo

scrivente precisa che la stessa risulta utilizzata quale negozio per il commercio all'ingrosso ed al

dettaglio

di generi di abbigliamento e calzature all'insegna di "XXXXXXXXXXXXXXXX".

A tal fine, a titolo informativo, si segnala che in base alla certificazione rilasciata dal notaio Antonio La

Gamba di Prato in data 01/08/2014, risulta che apposito atto autenticato dallo stesso in pari data, la società

XXXXXXXXXXXXXXXX che si ricorda proprietaria dei diritti di proprietà pari ad 1/2

dell'intero della presente unità immobiliare, ha concesso in affitto alla società

in Prato

via Angolo Gaddi n.c. 3, l'azienda posta in Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 54/56 con insegna

Il canone di affitto è stato fissato in Euro 7.200,00 annui, oltre IVA, e si rileva che lo stesso è si intenderà

tacitamente rinnovato di anno in anno qualora una delle parti non dia disdetta all'altra almeno sei mesi

prima dell'inizio del successivo periodo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Sotto lettera "A20" si allega copia della predetta certificazione datata 01/08/2014.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare e comunque delle relative pertinenze, lo

scrivente precisa che la stessa risulta utilizzata quale negozio per il commercio all'ingrosso ed al dettaglio

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

40

di generi di abbigliamento e calzature all'insegna di

A tal fine, a titolo informativo, si segnala che in base alla certificazione rilasciata dal notaioXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta che apposito atto autenticato dallo stesso in pari data, la società

XXXXXXXXXXXXXXXX che si ricorda proprietaria dei diritti di proprietà pari ad 1/2

dell'intero della presente unità immobiliare, ha concesso in affitto alla sX

Il canone di affitto è stato fissato in Euro 7.200,00 annui, oltre IVA, e si rileva che lo stesso è si intenderà

tacitamente rinnovato di anno in anno qualora unaXXXXXXXXXXXXXXXX delle parti non dia disdetta all'altra almeno sei mesi

prima dell'inizio del successivo periodo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Sotto lettera "A20" risulta già allegata copia della predetta certificazione datata 01/08/2014.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Per iodo Proprietà Atti

Atto pubbl i co di compravendita

Rogante Data Repe r tor io N° Raccol ta N°

XXXXXXXXXXXXXXXX

X

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato si allega sotto lettera "A3" le risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

Ripercorrendo ora a ritroso la cronologia schematica come sopra indicata relativa alla provenienza ventennale, e volendo quindi procedere, a maggior chiarimento, ad un approfondimento dei vari

passaggi
di proprietà, si rileva che la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggior
consistenza,
corredata di pertinenze esclusive, il tutto così come attualmente identificato catastalmente sul
foglio di
mappa n. 38 dal mappale n. 1 sub. 1 e mappale n. 130 uniti tra loro, risulta intestato per i diritti di
piena ed
esclusiva proprietà pari ad 1/2 ciascuno, alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs. ed alla
signora XXXXXXXXXXXXXXX

In particolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuta in proprietà della quota
pari ad 1/2 in virtù di scrittura privata di "Conferma della convenzione ed aumento del capitale
sociale,
cessioni quota e modifica patti sociali" autenticata nelle firme dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
ha provveduto, tra l'altro, alla trasformazione della
forma giuridica in quella attualeXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Sotto lettera "A4" si allega copia della citata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con relativa nota di trascrizione.

A sua volta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ne era pervenuta in proprietà in virtù di
atto pubblico di conferimento in Società ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

42

Sotto lettera "A5" si allega la nota di trascrizione del citato atto pubblico di conferimento in Società
ai

rogiti del notaioXXXXXXXXXXXX

I signoriXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quali coniugi all'epoca in regime di comunione legale dei beni,
erano quindi pervenuti in piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2 ciascuno del bene in questione,
in virtù di

atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A tal fine si ricorda che come già anticipato al paragrafo "titolarità dell'immobile" che precede, in
data

23/07/1992 i signoriXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno stipulato convenzione matrimoniale con
apposito atto ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il quale hanno poi scelto il regime della
separazione
dei beni.

Proseguendo ora nella descrizione del predetto atto pubblico del 28/12/1988, si ritiene utile
evidenziare,

anche a corredo e supporto di quanto verrà poi meglio descritto nel prosieguo della presente, che
l'unità

immobiliare ad uso negozio è risultata così testualmente indicata:

"porzione dell'immobile posto in Quarrata, lungo la via Vittorio Veneto n. 54, ed esattamente l'intera
parte

finale di una più ampia schiera di vecchia costruzione, costituita da due ampi locali ad uso
commerciale a

pianta trapezia, sovrapposti e posti rispettivamente al piano terra e al piano primo.

E' compresa inoltre nella presente compra vendita un piccolissimo resede posto lungo tutto il lato
tergale

del lato destro del fabbricato per chi guarda dalla via V. Veneto"

Sotto lettera "A6" si allega copia del citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola
Chiostrini in data 28/12/1988 con relativa nota di trascrizione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

X

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

- 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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "A3" risultano già allegate le risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità. Ripercorrendo ora a ritroso la cronologia schematica come sopra indicata relativa alla provenienza ventennale, e volendo quindi procedere, a maggior chiarimento, ad un approfondimento dei vari passaggi

di proprietà, si rileva che la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggior consistenza, il tutto così come attualmente identificato catastalmente sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 sub. 5 e n.

2 subalterno 1 uniti tra loro, risulta intestato per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In particolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuta in proprietà esclusiva della porzione immobiliare in virtù di riunione di usufrutto in morte della

signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta in

data 08/03/2013, in conseguenza della quale l'usufrutto pari ad 1/2 si è riunito ai relativi diritti di nuda

proprietà e quindi alla ulteriore quota di piena proprietà pari a 1/2, diritti questi ultimi pervenuti alla predetta Società in virtù di scrittura privata di "Conferma della convenzione ed aumento del capitale

sociale, cessioni quota e modifica patti sociali" autenticata nelle firme dal notaio

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con la quale la

SXXXXXXXXXXXXXXXXX ha provveduto, tra l'altro, alla trasformazione della

forma giuridica in quella attuale XXXXXXXXXXXXXXX-

Sotto lettera "A4" risulta già allegata copia della citata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio

XXXXX con relativa nota di trascrizione.

A sua volta la XXXXXXXXXXXX era divenuta titolare dei diritti di nuda

proprietà pari ad 1/2 e quindi dei diritti di proprietà pari a 1/2 in virtù di atto pubblico di conferimento in

Società ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sotto lettera "A5" risulta già allegata la nota di trascrizione della citato atto pubblico di conferimento in

Società ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXX.

I signori XXXXXXXXXXXXXXX e la di lui madre signora XXXXXXXXXXXXXXX erano quindi divenuti rispettivamente

titolari dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 e dei diritti di piena proprietà pari a 1/2 il primo di essi, mentre per i diritti di usufrutto pari ad 1/2 la seconda, a seguito del decesso del signor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In riferimento alle quote appena sopra attribuite ai due soggetti titolari dell'eredità legittima, e quindi ai

loro aventi causa, stante la circostanza che nella successione non sono state specificate, le stesse sono state

desunte secondo quanto normato dall'articolo 127 del Codice Civile previgente alla riforma del diritto di

famiglia del 1975 che prescriveva: "quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità.

L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri

casi. omissis.....".

Pertanto, alla luce del disposto previgente, al coniuge superstite, in questo caso alla signora XXXXXXXXXXXX veniva così riconosciuto l'usufrutto di metà in quanto in presenza di un solo figlio XXXXXXXXXXXXXXXX

In base a quanto indicato nell'attivo ereditario della dichiarazione di successione, si evidenzia poi che i beni

già in proprietà del signorXXXXXXXXXX, consistevano in un fabbricato di civile abitazione con negozio, in località "Spedaletto" e rappresentati all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 2, mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale

n. 2, et infine mappale n. 1 subalterno 4, che nel loro complesso risultavano identificare le originarie unità

immobiliari poi catastalmente variate fra loro, comprendenti evidentemente anche la consistenza relativa

alla porzione immobiliare in questione, come meglio riportato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, nonché in conseguenza dell'attivazione della presente procedura, risulta essere stata

presentata alla competente Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, l'accettazione tacita di eredità da parte del signorXX proprio padre signor X trascritta in data 09/11/2018 al n. 9340 del Registro Generale e n. 6317 del Registro Particolare.

Si rileva che in tale atto di accettazione risultano indicati i diritti di nuda proprietà pari all'intero spettanti

al signor X, e comunque con indicazione della sola unità immobiliare attualmente

contraddistinta dai mappali n. 1 subalterno 6 et n. 2 subalterno 2 uniti tra loro, oggetto del lotto n. 2 della

presente perizia, e non quindi anche la indicazione degli identificativi catastali attuali della porzione immobiliare in questione, entrambe comunque, create a seguito di variazioni catastali delle originarie

unità immobiliari catastali comunque oggetto della predetta dichiarazione di successione.

A tal fine si segnala che secondo quanto normato dal predetto articolo 127 del Codice Civile previgente

alla riforma del diritto di famiglia del 1975, e come peraltro già precisato in precedenza, al signor XXXXsono spettati i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 nonché i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2, mentre appunto al coniuge superstite, signora XXXXX, i restanti diritti di usufrutto pari ad 1/2.

Comunque sotto lettera "A29" si allega alla presente la nota di trascrizione della citata accettazione tacita

di eredità.

A titolo informativo si segnala che il signorX, alla data del decesso del padre signor

XXrisultava già sposato con la signora XX in regime patrimoniale della

comunione legale dei beni, con la precisazione che comunque quanto in trattazione è da ritenersi quale

"bene personale" dello stesso XX in quanto appunto pervenutogli per successione.

Si segnala comunque a titolo informativo che con atto ai rogiti del Notaio XXXX

i coniugi signori XXXcome sopra generalizzati, hanno stipulato convenzione

matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni, come da annotazione apposta a margine

dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio XX rilasciato

dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018, e già allegato alla presente

sotto lettera "A2".

Ebbene, andando ancora a ritroso, e quindi per opportuna informazione si evidenzia come i beni ereditati

dal signor Xe dalla di lui madre signoraXerano pervenuti al loro rispettivo padre e marito signor X in virtù di due distinti atti pubblici e precisamente.

1) atto pubblico di Cessione di quota di comproprietà ai rogiti del notaio

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper quanto attiene la porzione immobiliare allora contraddistinta dai mappali n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2, et mappale n. 1 subalterno 4, per

acquisto delle residue quote pari a complessivi 3/4 spettanti alle di lui sorelle [REDACTED] XX in conseguenza del decesso della madre signora XXXX e quindi del padre signorXX quale usufruttuario.

Sotto lettera "A30" si allega copia del citato atto pubblico di cessione di quota di comproprietà ai rogiti

del notaio XXXXX per quanto attiene la porzione immobiliare allora contraddistinta dal mappali n. 1 subalterno 2, per acquisto fattone dalle signore XXXXXXXXXXXXXXXX

In riferimento a tale atto si segnala che la porzione immobiliare oggetto di vendita, è stata erroneamente

indicata come identificata catastalmente sul foglio di mappa n. 33 anzichè il corretto foglio di mappa n. 38,

circostanza questa alla quale non ha poi fatto seguito la stipula di specifico atto correttivo, segnalando

comunque nella dichiarazione di successione del signor XXXXXXXXXXX, come sopra già descritta, i dati

catastali sono poi stati indicati correttamente.

Sotto lettera "A31" si allega copia del citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio X

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/05/2010

Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore diXXXXX

Contro XXXXXXXXXXX

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante:X

- Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

X

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di XX

Contro XXXXa

Capitale: € 12.055,69

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

48

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

- Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di XXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 9.875,00
Interessi: € 10.125,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 01/12/2014
N° repertorio: 4319/2014

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di XXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi della porzione immobiliare in questione trovano corrispondenza

con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n.

8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

In riferimento poi alle formalità pregiudizievoli come sopra schematicamente riportate, si segnala a titolo

informativo, che in base agli accertamenti effettuati è stato possibile riscontrare che il bene in questione,

tra gli altri, risultava altresì gravato da una ulteriore formalità identificata dalla ipoteca volontaria ai rogiti

del notaio Alfredo D'errico in data 05/06/1989 repertorio n. 77465, iscritta a Pistoia in data 12/06/1989 al n.

3771 del Registro Generale e n. 691 del Registro Particolare, mai rinnovata.

Sotto lettera "A21" lo scrivente allega copia delle note di iscrizione e trascrizione relative alla formalità

pregiudizievoli come sopra elencate.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

49

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 24/09/2004

Reg. gen. 9510 - Reg. part. 2180

Quota: 1/1

Importo: € 875.000,00

A favore di XXX

Contro XXXXXXXXX

Spese: € 525.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 16/09/2004

N° repertorio: 43641

N° raccolta: 10108

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 20/12/2010

Reg. gen. 10226 - Reg. part. 2294

Quota: 1/1

Importo: € 362.500,00

A favore di XXXX

Contro XXXX

Capitale: € 145.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 17/12/2010

N° repertorio: 209628

N° raccolta: 43847

• Ipoteca volontaria a correzione del la Tra 2180 del 24/09/2004 derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 04/04/2014

Reg. gen. 2167 - Reg. part. 319

Quota: 1/1

Importo: € 875.000,00

A favore di XXXX

Contro XXXX

Spese: € 525.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 13/03/2014

N° repertorio: 61737

N° raccolta: 22484

Trascrizioni

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

50

• Verbal e di Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di XXX

X

Contro XXX

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi della porzione immobiliare in questione trovano corrispondenza

con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n.

8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

A titolo informativo si segnala che la formalità pregiudizievole iscritta in data 04/04/2014 al n. 2167 del

Registro Generale e n. 319 del Registro Particolare, non è altro che in sostituzione, integrazione e rettifica

della precedente formalità iscritta in data 24/09/2004 al n. 9510 del Registro Generale e n. 2180 del

Registro Particolare, per la errata indicazione dell'identificativo catastale riferito alla porzione immobiliare in trattazione.

Si segnala inoltre, a titolo informativo, che in base a quanto riportato nella formalità pregiudizievole iscritta in data 20/12/2010 al n. 10226 del Registro Generale e n. 2294 del Registro Particolare, si rileva che

la stessa risulta gravare evidentemente sull'intera proprietà della porzione immobiliare, suddivisa però per

i diritti di proprietà pari ad 2/3 e di nuda proprietà pari ad 1/3 al signor X per i diritti di usufrutto pari quindi ad 1/3 alla signora XXXXX), quali eredi del defunto signor XXXOve invece secondo quanto normato dall'articolo 127 del Codice Civile previgente alla riforma del diritto di famiglia del 1975 era previsto: "quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli

o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità.

L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri

casi. omissis.....".

Pertanto, alla luce del disposto previgente, al coniuge superstite, in questo caso alla signora CXXXXX veniva così riconosciuto l'usufrutto di metà in quanto in presenza di un solo figlio XXXXXXXXXXXXX, quest'ultimo quindi titolare dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 nonché dei restanti diritti di nuda proprietà pari ad 1/2.

A conclusione di quanto sopra, si segnala infine, che in base agli accertamenti effettuati è stato possibile

riscontrare che il bene in questione, tra gli altri, risultava altresì gravato da una ulteriore formalità identificata dalla ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Alfredo D'errico in data 05/06/1989 repertorio n.

77465, iscritta a Pistoia in data 12/06/1989 al n. 3771 del Registro Generale e n. 691 del Registro Particolare, mai rinnovata.

Sotto lettera "A34" lo scrivente allega copia delle note di iscrizione e trascrizione relative alla formalità

pregiudizievoli come sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

51

Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze

del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132

delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria

di "edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954", disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona

urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

“Art. 132:

1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.

2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;

- artigianale complementare alla residenza;

- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili;

- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;

- direzionale;

- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi

ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20.

- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli

originari caratteri del tessuto o nucleo storico.

4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono

stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.

5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla

ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un

organico e coerente inserimento nel tessuto storico.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad

inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del

tessuto insediativo storico.

6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei

volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di

ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie

utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.

7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di

adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle

abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel

tempo, in

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

52

misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa.

Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse

per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica

via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS

agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto.

8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.

9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si

applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 45:

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei

precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO.

2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona.

3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2,

che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi

anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi

di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale,

- che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del

contesto insediativo."

"Art. 51:

1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti

storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici

e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè

compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di

edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti,

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

53

sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la

loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel

tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà

inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale.

Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non

inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle

pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere

ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli

stessi fino a 15 mq di Sul;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere

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

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella

degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici

pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se

preesistenti.”

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera “A22” si allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze

del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali “tessuti storici” (TS) disciplinata dall'art. 132

delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria

di “edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954”, disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali “tessuti storici” (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

54

urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

“Art. 132:

1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.

2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20.
- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico.

4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.

5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico.

6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.

7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle

abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa.

Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse

per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica

via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS

agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto.

8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.

9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si

applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi."

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

55

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 45:

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei

precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO.

2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona.

3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2,

che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi

anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi

di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale,
- che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del

contesto insediativo."

"Art. 51:

1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti

storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici

e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè

compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di

edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la

loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel

tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà

inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale.

Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non

inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle

pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere

ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli

stessi fino a 15 mq di Sul;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere

elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

56

consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella

degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici

pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se

preesistenti.”

Naturalmente tutto quanto sopra salva le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera “A22” risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra

menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 54/56, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata, ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni. Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per la porzione immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte.

Si ritiene innanzitutto opportuno segnalare fin da ora quanto già anticipato al paragrafo "precisazioni", in relazione al fatto che non risulta essere stata rintracciata dallo stesso Comune, tra le altre, la pratica n. 270/53, intestata al signorXXX

A tal fine, e considerato che lo stesso Comune in data 16/01/2019 ha rilasciato apposita attestazione di non reperimento della predetta pratica edilizia già allegata alla presente sotto lettera "A12", non è dato conoscere allo scrivente se la stessa sia o meno attinente alla porzione di fabbricato in questione. Pertanto quanto di seguito analizzato e descritto è evidentemente condizionato, tra l'altro, da quanto potrebbe scaturire dal ritrovamento della predetta pratica edilizia e quindi dalla relativa documentazione tecnica a corredo della stessa.

Procedendo comunque ora ad analizzare le pratiche edilizie messe invece a disposizione dello scrivente si rileva che con istanza datata 21/03/1966 ed acquisita al n. 3942 di protocollo generale del Comune di Quarrata in data 23/03/1966 (Pratica Edilizia n. 79/66), l'allora proprietario signorX ha provveduto a presentare il progetto per la demolizione e successiva ricostruzione della porzione immobiliare in oggetto, in quanto dichiarata "pericolante", alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole da parte dello stesso Comune.

Tra la documentazione tecnica allegata alla suddetta pratica edilizia è stata unicamente rintracciata una tavola grafica priva peraltro di quote planimetriche, raffigurante la consistenza e distribuzione interna della porzione immobiliare costituita quindi da due piani fuori terra oltre sottotetto, senza però alcuna indicazione sul fatto che tale consistenza raffigurasse quanto effettivamente esistente all'epoca, oppure quanto invece progettualmente previsto.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
57

Sotto lettera "A23" si allega la predetta istanza con copia del relativo elaborato grafico. Sta di fatto che trascorsi appena tre anni dalla presentazione della suddetta istanza, lo stesso signor XXXXXX ha presentato una nuova domanda datata 24/04/1969 ed acquisita al n. 5355 di protocollo del predetto Comune in data 26/04/1969 (Pratica Edilizia n. 17/70), con la quale è stata prevista nuovamente la "demolizione della copertura e di tratto di muri pericolanti del fabbricato..... omissis..... nonché per la modifica di alcuni sporti e per la costruzione della scala di accesso al primo

piano”.

Viene altresì comunicato che i lavori avrebbero avuto inizio immediato in base e per gli effetti dell'art. 5

dell'allora vigente Regolamento Edilizio.

Ebbene andando ad analizzare quanto rilevabile sull'unica tavola grafica allegata, salvo la conformazione

planimetrica tipica della presente porzione immobiliare, a forma trapezoidale, non si rileva nessuna analogia in merito alla distribuzione interna con quanto invece raffigurato nella precedente pratica edilizia n. 79/66 appena sopra indicata.

Pertanto si segnala che tra la documentazione tecnica allegata alla pratica edilizia n. 17/70 in questione

risultano presenti due fotografie in bianco e nero che ritraggono, presumibilmente dalla via Vittorio Veneto, unicamente l'angolo nord ovest del fabbricato in questione.

Ponendo l'attenzione su quanto possibilmente rilevabile dalle due fotografie, in quanto scattate con un

angolo visivo molto ristretto, appare evidente la incongruenza rispetto a quanto invece riportato graficamente sulla tavola progettuale, il tutto riferito ad una diversa altezza del fabbricato.

Fabbricato che nella tavola progettuale viene quindi evidentemente raffigurato con una maggiore altezza

rispetto a quanto rilevabile invece dalle predette due fotografie.

Sotto lettera "A24" si allega la predetta istanza con copia del relativo elaborato grafico e fotografico.

Stante le incongruenze tra le due pratiche edilizie fin qui menzionate, si segnala che successivamente è

stata presentata dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28

febbraio 1985, acquisita al n. 5794 di protocollo generale del citato Comune in data 28/03/1986, alla quale

ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 250/89 del 20/03/1989 (Pratica di

Condono Edilizio n. 970, n. progressivo 0443878210), ritirata in data 30/03/1989.

Da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica allegata alla pratica di condono, con particolare riferimento alla tavola grafica, si desume, per quanto possibile, che le opere oggetto di sanatoria sono

consistite fondamentalmente in una diversa distribuzione interna sia al piano terreno che piano primo, con

diversa conformazione della scala di collegamento tra i due piani.

Si rileva inoltre una diversa minore altezza dei locali posti al piano terreno, il tutto rispetto alla originaria

consistenza così come risultante dalla pratica edilizia n. 17/70, appena sopra menzionata.

In detta tavola grafica non risulta riportata alcuna indicazione di misure planimetriche dalle quali si possa

accertare la effettiva consistenza della porzione immobiliare in questione, e tantomeno quelle relative alle

varie aperture (sporti di ingresso e finestre) poste nell'ambito delle pareti perimetrali esterne.

A tal fine si può quindi affermare che da una rilevazione grafica di quanto raffigurato sulla tavola allegata

alla pratica di condono, è accertabile una non perfetta corrispondenza con la conformazione planimetrica

effettivamente esistente in loco.

Pertanto si segnala fin da ora, tra le altre difformità, che la distribuzione interna dell'ampio locale posto al

piano primo, evidentemente non oggetto di interventi con le pratiche edilizie che nel prosieguo vengono

descritte, non trova corrispondenza con quanto è stato accertato dallo scrivente in sede di sopralluoghi.

Al riguardo ed a titolo informativo lo scrivente ritiene opportuno segnalare che ai fini del rilascio

della

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 250/89 del 20/03/1989, è stata presentata per la porzione immobiliare

in questione, la planimetria catastale di variazione acquisita al n. 53/C di protocollo in data 31/01/1986,

presentata dagli allora proprietari signoriXXXXXXXXXXXXXXXX, già allegata in copia alla presente sotto lettera "A7".

Ebbene, in sede di disamina della pratica di condono così come messa a disposizione da parte del dedicato

personale del Comune di Quarrata, è stata reperita all'interno della stessa una copia della predetta denuncia di variazione completa di modello ministeriale e relativa planimetria catastale, con apposti sugli

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

58

stessi i timbri di presentazione presso l'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia, dalla quale si evince però

una non corrispondenza grafica con la planimetria catastale reperita invece presso l'attuale Agenzia delle

Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali.

In particolare si rileva proprio una diversa distribuzione interna del locale posto al piano primo, con precisazione che la copia della planimetria catastale depositata presso il Comune di Quarrata risulta

evidentemente avere corrispondenza con quanto riportato sui grafici allegati alla pratica di condono, a cui

la stessa è stata allegata, mentre la copia originale della planimetria catastale rintracciata presso l'attuale

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, trova di fatto corrispondenza

con quanto effettivamente presente in loco, rimanendo identico tutto il resto.

Non è dato evidentemente conoscere allo scrivente a cui sia dovuta questa incongruenza tra planimetrie

catastali appena sopra citate.

Altra incongruenza tra quanto raffigurato in questo caso in entrambe le due planimetrie catastali, e quindi

sia quella depositata al Comune di Quarrata che quella depositata all'allora l'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia e quindi rintracciata presso l'attuale Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di

Pistoia – Servizi Catastali, con quanto invece riportato sui grafici allegati alla pratica di condono edilizio,

consiste in una diversa indicazione degli sporti di ingresso posti al piano terreno.

In particolare si rilevano raffigurati due sporti di ingresso sulle predette planimetrie catastali, di cui uno in

corrispondenza della facciata lato ovest e l'altro della facciata lato nord, mentre sui grafici di cui alla

pratica di condono ne risulta raffigurato uno unico sulla facciata lato nord.

In entrambi casi non si rileva comunque corrispondenza con quanto effettivamente presente in loco, in

quanto l'attuale ed unico sporto di ingresso alla porzione immobiliare in questione risulta ubicato in corrispondenza della facciata lato ovest.

Si prende spunto nell'occasione per ricordare quanto già anticipato ai paragrafi "cronistoria catastale" e

"caratteristiche costruttive" per segnalare come nella predetta planimetria catastale allegata alla denuncia

di variazione acquisita al n. 53/C di protocollo in data 31/01/1986, in corrispondenza della porzione di resede

lato ovest catastalmente di pertinenza della porzione immobiliare in questione, viene esplicitamente

precisato che trattasi di "resede esclusivo – ex gora coperta".

In effetti in base alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, si rileva che la porzione di resede lato ovest risultava identificare porzione di una più ampia "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che a partire dall'estremità lato sud ovest dell'unità immobiliare in questione, si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità della porzione di fabbricato in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi, e quindi eventuale normativa locale con carattere specifico per l'eventuale concessione di una deroga.

Effettuato questo breve excursus, e proseguendo quindi nella descrizione della pratica in oggetto, si segnala che in merito poi alle altezze interne dei locali posti al piano terreno e primo, lo scrivente non è in grado di accertare la effettiva corrispondenza di quella relativa all'ampio locale al piano terreno con quanto invece indicato nei grafici allegati alla pratica di condono, in quanto come già accennato al paragrafo "caratteristiche costruttive", lo stesso risulta caratterizzato dalla presenza di controsoffitto, che ne impedisce appunto di verificarne la effettiva altezza interna.

Per quanto attiene poi il piano "sottotetto", si precisa che lo stesso risulta raffigurato nella tavola grafica allegata alla pratica di condono, solo in "sezione" e non quindi anche planimetricamente, con nessuna indicazione delle altezze interne allo stesso, sia in gronda che in colmo.

Proseguendo ancora nella descrizione e valutazione della documentazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio n. 970, n. progressivo 0443878210 in questione, è stata rintracciata all'interno della stessa, la domanda di agibilità della porzione immobiliare in questione, presentata dall'allora Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

59

comproprietario signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 11/05/1989 ed acquisita al protocollo generale del citato Comune al n. 10149 di protocollo.

Tra gli altri, risulta allegato a tale richiesta anche il certificato di idoneità statica datato 03/01/1990 redatto dall'Ing. Alberto Sassaroli.

Certifico di agibilità che risulta essere poi stato predisposto da parte del Comune di Quarrata ma mai firmato dall'Assessore delegato e quindi mai ritirato dalla proprietà.

Sotto lettera "A25" si allega copia della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 250/89 del 20/03/1989 con stralcio della relativa documentazione tecnica e domanda di agibilità.

Con successiva istanza depositata in data 20/10/1988 ed acquisita al n. 20750 di protocollo generale del già

più volte citato Comune (Pratica Edilizia n. 410/88), è stata presentata una comunicazione ai sensi dell'art.

26 della L. 47/85, per la realizzazione di opere interne, a firma unicamente del signor
XXXXXXXXXXXX

Preme segnalare fin da ora che in base alla tavola grafica allegata alla predetta comunicazione si rileva che

la stessa risulta raffigurare le piante dei piani terreno riferite sia alla porzione immobiliare ad uso negozio

in questione che a quella adiacente lato est sempre oggetto del lotto n. 1 (bene n. 2) della presente perizia,

che secondo le previsioni progettuali vengono quindi messe in comunicazione mediante l'apertura di un passaggio nell'ambito della parete interna avente peraltro rilevanza strutturale, di divisione tra le due.

Ebbene, al riguardo e sempre a titolo informativo, si segnala che con tale previsione progettuale venivano

messe in comunicazione due distinte unità immobiliari, comunque ad uso negozio, ma che alla data di

presentazione della predetta comunicazione, che si ricorda in data 20/10/1988, risultavano in proprietà a soggetti diversi.

Infatti come già anticipato al paragrafo "provenienza ventennale" il signor XXXXXXXXXXXXdiviene inizialmente comproprietario della porzione immobiliare in questione solo in data 28/12/1988, in virtù

dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio PXXXXXXXXX già allegato in copia alla presente sotto lettera "A6".

Sotto lettera "A26" si allega copia della comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 depositata in data

20/10/1988 con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Analizzando comunque quanto progettualmente previsto con la predetta comunicazione si rileva appunto l'apertura nell'ambito della struttura muraria interna in elevazione, di un passaggio per mettere in

comunicazione le due predette unità immobiliari, per la quale, secondo le verifiche effettuate presso

l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, e quindi per la specifica entità e tipologia di intervento risulta essere

stato provveduto sempre da parte del signor XXXXXXXXXXXX al deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74 e n L.R. 88/82, depositato in data 28/09/1988 ed acquisito al n. 8087 di

protocollo - Pratica n. 6683.

Dalla documentazione reperita si evince che i lavori strutturali risultano quindi essere stati iniziati in data

17/10/1988 come da istanza depositata in pari data 07/10/1988 ed acquisita al n. 8367 di protocollo, alla quale

ha fatto poi seguito la comunicazione di ultimazione degli stessi dichiarata invece nel 29/11/1988 come da

istanza acquisita in data 28/12/1988 al n. 10678 di protocollo, con la quale il signor XXXXX X vista la tipologia dell'intervento, esonera dalla effettuazione del collaudo statico.

Sotto lettera "A27" si allega copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio della relativa

documentazione progettuale.

Ulteriore segnalazione che si ritiene utile effettuare ai fini della regolarità edilizia della porzione immobiliare in questione, riguarda la circostanza che nei grafici allegati alla comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 in questione, l'ingresso alla stessa viene identificato nello sporto posto nell'ambito della parete perimetrale esterna lato ovest, contrariamente a quanto invece autorizzato con la

pratica di condono già sopra menzionata, ove l'ingresso viene fatto figurare in corrispondenza della

facciata lato nord, senza quindi che tale variazione sia stata evidenziata come intervento da eseguire, ma evidentemente già esistente in loco e quindi in difformità da quanto appunto autorizzato con la predetta pratica di condono.

Per quanto attiene la storia e cronologia delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per la

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
60

porzione immobiliare in questione, e comunque quelle rintracciate dal Comune di Quarrata e messe a disposizione dello scrivente, si segnala che con istanza depositata in data 26/01/1990 ed acquisita al n. 2092

di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 33/1990) il signorXXX ha provveduto a presentare domanda per il rifacimento del marciapiede perimetrale alle facciate lati nord ed ovest della porzione immobiliare in questione, nonché per la applicazione di una tenda a cappottina a protezione dello sporto di ingresso alla stessa posto sul lato ovest, ed infine installazione di insegna di esercizio da apporre sempre nell'ambito della facciata lato ovest.

In conseguenza del parere favorevole espresso dalla commissione Edilizia nella seduta del 02/03/1990, è

stata quindi richiesta con apposita nota da parte del Comune di Quarrata datata 21/03/1990 protocollo n.

6584, ulteriore documentazione da produrre al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Con successiva nota prot. 19592 del 20/08/1993 lo stesso Comune, in considerazione del fatto che non era

stato ancora ottemperato da parte del richiedente a quanto richiesto con precedente nota del 21/03/1990,

ha provveduto a comunicare l'archiviazione della pratica.

Stante tale circostanza, e quindi in considerazione della inefficacia di quanto progettualmente previsto

con tale pratica edilizia, si rileva che allo stato attuale, e per quanto attiene perlomeno gli interventi di

installazione della tenda a cappottina a protezione dello sporto di ingresso e la della insegna di esercizio,

le stesse risultano comunque essere state effettuate, e quindi evidentemente in assenza di specifici atti

autorizzativi.

Sotto lettera "A28" si allega comunque copia della documentazione tecnica e corrispondenze riferite alla

Pratica Edilizia n. 33/1990.

Stante tutto quanto sopra segnalato, e quindi oltre alle difformità e incongruenze dello stato dei luoghi

rispetto a quanto rilevabile dalla documentazione tecnica allegata alle varie pratiche edilizie presentate

nel corso degli anni, lo scrivente ha potuto accertare altresì in sede dei sopralluoghi effettuati, ulteriori

difformità consistenti principalmente nella realizzazione di ben tre aperture nell'ambito di muratura portante interna in elevazione lato est della porzione immobiliare in questione, a confine quindi con le

altre unità immobiliare sempre comunque oggetto della presente procedura.

In particolare si rileva al piano terreno la realizzazione di una ulteriore apertura, rispetto a quella già

prevista ed effettivamente realizzata a seguito della presentazione della comunicazione ai sensi dell'art. 26

della L. 47/85 depositata in data 20/10/1988 ed allegata in copia sotto lettera "A26, e precisamente

in
angolo sud est della porzione immobiliare, che consente la diretta comunicazione con il locale magazzino
di pertinenza dell'ulteriore unità immobiliare sempre ad uso negozio attualmente contraddistinta dai mappali n. 1 subalterno 5 et n. 2 subalterno 1 uniti tra loro, quest'ultima peraltro costituente sempre il
presente lotto n. 1.
Ulteriore apertura è stata invece ricavata al piano primo al fine di mettere in diretta comunicazione la
porzione immobiliare in questione con l'unità abitativa posta allo stesso piano, oggetto del lotto n. 2 della
presente perizia.
Analogha circostanza si rileva anche per quanto attiene il piano secondo "sottotetto", anch'esso messo in
comunicazione con apposita apertura con i locali soffitta di pertinenza della predetta unità abitativa oggetto invece del lotto n. 2 della presente perizia.
A tal fine, come già precisato al paragrafo "caratteristiche costruttive", si segnala fin da ora che in conseguenza della eventuale vendita forzata delle unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 et n. 2 a soggetti aggiudicatari diversi, dovrà necessariamente essere provveduto da parte degli stessi alla chiusura
mediante opere murarie dalle attuali porte di comunicazione tra le stesse poste ai piani primo e secondo
"sottotetto", il tutto al fine di rendere indipendenti tra loro le varie unità immobiliari.
Si segnala inoltre che l'intero piano terreno della porzione immobiliare risulta altresì essere stato oggetto
di interventi di installazione di pareti attrezzate e/o pareti in cartongesso, che di fatto hanno contribuito
alla creazione, nell'ambito dello stesso piano, di vari piccoli locali attualmente adibiti a zona vestiario,
camerini e mostra, il tutto però senza presentazione di alcuna comunicazione presso il Comune di Quarrata, stante comunque il fatto che trattasi evidentemente di opere non stabili e quindi facilmente
rimovibili.
Si ricorda infine che nell'ambito della porzione di resede esclusiva posta a sud della presente porzione
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
61
immobiliare, risulta presente un piccolo manufatto in muratura, anch'esso evidentemente precario, di
modeste dimensioni e caratteristiche all'interno del quale risulta alloggiato il generatore di calore con
funzionamento a gas metano, che secondo quanto riferito allo scrivente da parte dei soggetti eseguiti,
risulta a servizio dell'unità abitativa posta ai piani primo e secondo "sottotetto" di cui al lotto n. 2 della
presente perizia.
Analizzato e valutato quanto sopra segnalato, ed in considerazione anche delle incongruenze grafiche
emerse tra le varie pratiche edilizie che si sono susseguite tra loro, nonché della non perfetta raffigurazione
della conformazione planimetrica della presente porzione immobiliare così come raffigurata nella pratica
di condono edilizio n. 970 dell'anno 1989, anche se sulla stessa non risultano riportate le relative misure
planimetriche, si ritiene opportuno provvedere alla presentazione di una pratica di sanatoria o comunque
di regolarizzazione anche delle ulteriori difformità rilevate, la cui tipologia e modalità di presentazione

dovranno essere concordate con l'ufficio preposto del comune di Quarrata, nonché presentazione di relativa pratica di sanatoria a livello strutturale da presentare presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Dovendo quindi lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, ritiene di poter quantificare presumibilmente i relativi costi di regolarizzazione in indicative Euro 7.000,00, comprensive di spese tecniche e sanzioni, salvo evidentemente diverse somme che potrebbero essere

quantificate anche dallo stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e sanzioni, e quindi

salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito alla richiesta di

regolarizzazione, con eventuale anche richiesta di messa in ripristino di alcune opere abusivamente realizzate.

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai

fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di

diversi oneri sanzionatori.

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.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO N.C. 60, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

62

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per la

porzione immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito

vengono analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche edilizie messe a disposizione dello scrivente si rileva

che con istanza acquisita al n. 7613 di protocollo generale del Comune di Quarrata in data 03/07/1963 (Pratica Edilizia n. 152/1963), l'allora proprietario signorXXXXXXXXXXXX ha provveduto a presentare il progetto per "sistemazione di una casa esistente, con negozio e sovrastante quartiere", al quale ha fatto poi seguito il rilascio della relativa Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963, previo ottenimento del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia in pari data. Dai grafici allegati alla predetta Licenza di Costruzione si rileva che le opere progettualmente previste hanno avuto per oggetto porzione dell'attuale consistenza dell'unità immobiliare in trattazione, e precisamente quella originariamente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 2, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 28/12/1939, registrata al n. 763 (scheda n. 14134233), già allegata in copia alla presente sotto lettera "A32", ed alla quale si rimanda per un maggior chiarimento. Le opere previste consistevano quindi in una diversa distribuzione interna dei locali al piano terreno, modifica delle aperture esterne, rialzamento della porzione sottotetto, nonché realizzazione e/o rifacimento del piccolo locale w.c. posto in avancorpo alla facciata lato sud del fabbricato. In riferimento a tale piccolo w.c. si rileva che in base ai grafici progettuali lo stesso, unitamente alle due pilastrature di sostegno poste al piano terreno, viene evidenziato con il convenzionale colore rosso, circostanza questa che ne presuppone una sua realizzazione ex novo, allorché invece tale corpo di fabbrica risultava già presente nella consistenza così come riportata nella predetta planimetria catastale del 28/12/1939. Tale previsione progettuale potrebbe quindi essere interpretata, in assenza di documentazione fotografica di supporto, come un rifacimento del corpo di fabbrica ad uso w.c. e non quindi una sua realizzazione ex novo. Sotto lettera "A35" si allega copia della Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963 con stralcio della relativa documentazione tecnica. Con successiva istanza presentata in data 24/09/1973 ed acquisita al n. 11984 di protocollo generale del citato Comune (Pratica Edilizia n. 944/1973), l'allora richiedente signoX ha provveduto a presentare il progetto per "costruzione di uno sporto per negozio mercerie", al quale ha fatto poi seguito il rilascio della relativa Licenza di Costruzione n. 944 – protocollo n. 944 del 21/12/1974, ritirata in data 03/01/1975, previo ottenimento del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia in data 12/02/1973. In riferimento alla presente pratica edilizia è necessario avanzare alcune considerazioni tecniche. In particolare si rileva che l'intervento così come progettualmente previsto era finalizzato all'apertura, o meglio allargamento, di uno sfondo su un fabbricato esistente posto in via Vittorio Veneto n.c. 58. In base alla tavola grafica progettuale di riferimento, ed in particolare sulla base di quanto specificato ed indicato nella relativa mascherina, si rileva che l'intervento di previsione era riferito al fabbricato catastalmente identificato dal mappale n. 3 del foglio di mappa n. 38 del Comune di Quarrata, peraltro

oggetto anch'esso del presente procedimento ma riferito al bene di cui al lotto n. 3 della presente perizia.

Prima considerazione da esporre al riguardo consta nel fatto che nell'anno 1973, e quindi nel periodo in cui

è stata presentata la domanda alla quale ha fatto seguito il successivo rilascio della predetta Licenza di

Costruzione n. 944 – protocollo n. 944 del 21/12/1974, il signor XXXXXXXX quale richiedente, non
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
63

risultava e comunque non lo è mai stato, proprietario di tale immobile (mappale n. 3), come evidentemente

rilevabile da quanto riportato al paragrafo “provenienza ventennale” di cui al lotto n. 3 della presente

perizia.

Seconda considerazione in merito, è che la consistenza del fabbricato così come riportata sui grafici

progettuali, non trova appunto alcuna correlazione con la consistenza riportata sulla planimetria catastale

di variazione presentata in data 23/10/1951, riferita appunto al predetto fabbricato catastalmente individuato dal mappale n. 3, come meglio specificato al dedicato paragrafo “cronistoria catastale” di cui al

lotto n. 3 della presente perizia.

Per esclusione quindi è presumibile che la Licenza di Costruzione n. 944 – protocollo n. 944 del 21/12/1974

sia quindi riferita all'unità immobiliare in trattazione.

A tal fine si segnala che però anche in questa ipotesi, quanto planimetricamente raffigurato nell'elaborato

grafico allegato alla predetta Licenza, non trova nemmeno analogia con quanto rilevabile dalla planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2815

(scheda n. 15985167), che all'epoca identificava porzione della presente unità immobiliare e quindi riferita al

mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2, quest'ultima peraltro già allegata in copia alla presente

sotto lettera “A32”, ed alla quale si rimanda per un maggior chiarimento.

Stante quanto appena sopra osservato, ed accertata la circostanza che tale pratica edilizia non risulta

essere mai menzionata quale precedente edilizio sia nella pratica di condono edilizio riportato nel prosieguo, che nell'unica pratica edilizia presentata per il fabbricato contraddistinto dal mappale n.

3

oggetto del lotto n. 3 della presente perizia, lo scrivente non è in grado di poter esprimersi in merito alla

sua efficacia anche in termini di legittimità edilizia riferita alla porzione immobiliare in trattazione.

Sotto lettera “A36” si allega comunque copia della Licenza di Costruzione n. 944 – protocollo n. 944 del

21/12/1974 con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Riallacciandosi a quanto appena sopra indicato si segnala infatti che per l'unità immobiliare in questione,

tra le altre, è stata appunto presentata dall'allora comproprietario signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, istanza di

Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, acquisita al n. 5409 di protocollo generale del citato Comune in data 26/03/1986, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione

Edilizia a Sanatoria n. 1816/94 del 30/08/1994 (Pratica di Condono Edilizio n. 636, n. progressivo 0587715700), ritirata in data 27/09/1994.

Come appunto già segnalato, nella presente pratica di condono nessuna menzione viene fatta come

precedente edilizio legittimante l'unità immobiliare in questione, in riferimento alla sopra

menzionata

Licenza di Costruzione n. 944 – protocollo n. 944 del 21/12/1974, mentre invece viene fatto esplicito

riferimento alla precedente ancora Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963, quale

unico titolo abilitativo presentato, quest'ultimo già allegato in copia alla presente sotto lettera "A35".

Da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica allegata alla pratica di condono, con particolare riferimento alla tavola grafica, si desume, per quanto possibile, che la stessa è riferita sia alla presente

attuale unità immobiliare posta al piano terreno, che alla restante altra unità immobiliare di abitazione

posta al piano primo con accessi al piano terreno, oggetto del lotto n. 2 della presente perizia.

Le opere oggetto di sanatoria sono quindi consistite fundamentalmente in una diversa distribuzione interna sia al piano terreno che piano primo, con ampliamento ad entrambi i piani della porzione lato sud,

nonché diverse altezze interne dei vari piani di livello, il tutto appunto rispetto a quanto legittimato con la

Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963, per una porzione dell'attuale consistenza

della presente unità immobiliare, e quindi rispetto presumibilmente a quanto risultante dalle planimetrie

catastali presentate in data 27/10/1951, registrata al n. 2814 et n. 2815 e già allegate alla presente sotto lettera

"A32", per la restante porzione.

Rispetto alla consistenza così come legittimata dalla presente pratica di condono, e quindi come riportata

sui grafici allegati alla stessa, trova fundamentalmente corrispondenza con lo stato dei luoghi, salvo una

indicazione di una maggiore altezza interna ed una diversa distribuzione interna dell'ampio locale ad uso

magazzino – deposito posto sul retro, lato sud, ove risultano essere state evidentemente apportate delle

modifiche rispetto appunto a quanto invece legittimato con la pratica di condono.

In particolare, come già anticipato anche al paragrafo "caratteristiche costruttive", si ricorda che tra le

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

64

difformità riscontrabili, si rileva il fatto che il piccolo w.c. (oggi destinato a ripostiglio) lato sud est, avente

accesso originariamente dall'interno del predetto locale ad uso magazzino – deposito, all'attualità risulta

invece avere unicamente accesso dall'esterno del fabbricato, per mezzo di una piccola apertura alla quale si

accede unicamente dalla resede pertinenziale ad altra unità immobiliare, quest'ultima oggetto del lotto n.

3 della presente perizia.

E' evidente pertanto che al fine di rendere indipendenti la presente unità immobiliare con quella di cui al

lotto n. 3 occorre ripristinare quanto legittimato con la pratica di condono in questione, mediante esecuzione di opere murarie, le cui spese faranno necessariamente carico agli eventuali soggetti aggiudicati.

Inoltre si evidenzia come sul lato ovest del predetto locale ad uso magazzino – deposito, risulti presente un

passaggio di comunicazione con la ulteriore unità immobiliare, sempre ad uso negozio, e comunque

oggetto del presente lotto n. 1 quale bene n. 1, ricavata nell'ambito di muratura in elevazione avente

rilevanza dal punto di vista strutturale, in assenza di titoli abilitativi.

Per quanto riguarda le dimensioni planimetriche interne, lo scrivente non è in grado di accertare la effettiva corrispondenza di quanto risultante dai grafici allegati alla pratica di condono rispetto all'effettivo stato dei luoghi, in quanto come già anticipato, nel corso dei vari sopralluoghi effettuati dallo

scrivente è stato possibile accertare che nell'ambito delle pareti perimetrali interne risultano presenti

scaffalature e/o contropareti che hanno evidentemente impedito la corretta effettuazione delle misurazioni al fine di accertare la effettiva consistenza planimetrica interna, nonché delle effettive dimensioni delle varie aperture esterne.

A livello grafico si può comunque segnalare che nei predetti grafici allegati alla pratica di condono edilizio, ed in particolare nella tavola riferita allo "stato sovrapposto", non risulta erroneamente raffigurata

con le convenzionali coloriture, in sezione, la diversa altezza o comunque impostazione rispetto al piano

di calpestio, dei locali rispetto a quanto originariamente legittimato con la Licenza di Costruzione n. 152

– protocollo n. 169 del 01/08/1963.

Sotto lettera "A37" si allega copia della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1816/94 del 30/08/1994 (Pratica

di Condono Edilizio n. 636, n. progressivo 0587715700), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Con successiva istanza depositata in data 20/10/1988 ed acquisita al n. 20750 di protocollo generale del già

più volte citato Comune (Pratica Edilizia n. 410/88), è stata presentata una comunicazione ai sensi dell'art.

26 della L. 47/85, per la realizzazione di opere interne, a firma unicamente del signor X

Preme segnalare fin da ora che in base alla tavola grafica allegata alla predetta comunicazione si rileva che

la stessa risulta raffigurare le piante dei piani terreno riferite sia alla porzione immobiliare ad uso negozio

in questione che a quella adiacente lato ovest sempre oggetto del lotto n. 1 (bene n. 1) della presente

perizia, che secondo le previsioni progettuali vengono quindi messe in comunicazione mediante l'apertura

di un passaggio nell'ambito della parete interna avente peraltro rilevanza strutturale, di divisione tra le

due.

Ebbene, al riguardo e sempre a titolo informativo, si segnala che con tale previsione progettuale venivano

messe in comunicazione due distinte unità immobiliari, comunque ad uso negozio, ma che alla data di

presentazione della predetta comunicazione, che si ricorda in data 20/10/1988, risultavano in proprietà a

soggetti diversi.

Quanto appena sopra specificato, in relazione alla porzione immobiliare di cui la bene n. 1 del presente

lotto n. 1, considerato che il signor X diviene inizialmente comproprietario della stessa solo in data 28/12/1988, in virtù dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola ChiostriniXXXX

presente sotto lettera "A6".

Sotto lettera "A26" risulta già allegata copia della comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 depositata in data 20/10/1988 con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Analizzando comunque quanto progettualmente previsto con la predetta comunicazione si rileva appunto l'apertura nell'ambito della struttura muraria interna in elevazione, di un passaggio per mettere in

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

65

comunicazione le due predette unità immobiliari, per la quale, secondo le verifiche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, e quindi per la specifica entità e tipologia di intervento risulta essere stato provveduto sempre da parte del signor XXXX al deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74 e n L.R. 88/82, depositato in data 28/09/1988 ed acquisito al n. 8087 di protocollo - Pratica n. 6683.

Dalla documentazione reperita si evince che i lavori strutturali risultano quindi essere stati iniziati in data 17/10/1988 come da istanza depositata in pari data 07/10/1988 ed acquisita al n. 8367 di protocollo, alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione di ultimazione degli stessi dichiarata invece nel 29/11/1988 come da istanza acquisita in data 28/12/1988 al n. 10678 di protocollo, con la quale il signor [REDACTED] [REDACTED] ista la tipologia dell'intervento, esonera dalla effettuazione del collaudo statico.

Sotto lettera "A27" risulta già allegata copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio della relativa documentazione progettuale.

Per quanto attiene la storia e cronologia delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per la porzione immobiliare in questione, e comunque quelle rintracciate dal Comune di Quarrata e messe a disposizione dello scrivente, si segnala infine che con apposita istanza presentata in data 14/02/1998 ed acquisita al n. 5409 di protocollo generale, è stata denunciata da parte del signor XXXX l'inizio dell'attività per il rifacimento dell'intonaco esterno dell'intera facciata lato est del fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte.

Sotto lettera "A38" si allega copia della predetta denuncia di inizio attività.

Per la presente porzione immobiliare non risulta essere stata rintracciata da parte del Comune di Quarrata alcuna certificazione di agibilità, e tantomeno di relativo Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento a quanto poi già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", si ritiene plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi, e quindi eventuale normativa locale con carattere specifico per l'eventuale concessione di una deroga.

Analizzato e valutato quanto sopra segnalato, ed in considerazione anche delle incongruenze grafiche emerse tra le varie pratiche edilizie che si sono susseguite tra loro, nonché della non perfetta raffigurazione della ulteriori difformità riscontrate o riscontrabili, anche a livello grafico, rispetto alla pratica di condono edilizio n. 636 dell'anno 1986, si ritiene opportuno provvedere alla presentazione di una pratica di sanatoria o comunque di regolarizzazione, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere concordate con l'ufficio preposto del comune di Quarrata, nonché presentazione di relativa pratica di sanatoria a livello strutturale da presentare presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Dovendo quindi lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, ritiene di poter quantificare presumibilmente i relativi costi di regolarizzazione in indicative Euro 10.000,00, comprensive di spese tecniche e sanzioni, salvo evidentemente diverse somme che potrebbero essere quantificate anche dallo stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e sanzioni, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito alla richiesta di regolarizzazione, con eventuale anche richiesta di messa in ripristino di alcune opere abusivamente realizzate.

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di diversi oneri sanzionatori.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

66

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO N.C. 54/56, PIANO T

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

Stante la natura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non si rilevano vincoli ed oneri condominiali, salvo quanto già riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" che precede.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO N.C. 60, PIANO T

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

Stante la natura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non si rilevano vincoli ed oneri condominiali, salvo quanto già riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" che precede.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

67

LOTTO 2

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

68

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via

Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.
Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
69

via Vittorio Veneto n.c. 58
51039 - Quarrata (PT)

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

- XXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Al fine di accertare il regime patrimoniale del signorXXXo, quale proprietario dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero della presente unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a

richiedere in data 05/12/2018 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (n. 29 p.II s.B anno 1970) dal quale emerge che lo stesso

risulta coniugato in regime della separazione legale dei beni con la signora XXXXXXXXXXXXgiusta l'annotazione apposta a margine del predetto certificato in data 05/12/1992, con il quale è precisato che con

atto ai rogiti del Notaio XXXXX hanno

stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni.

Sempre in data 05/12/2018 è stato altresì richiesto al predetto Ufficio Servizi Demografici del Comune di

Quarrata il Certificato Cumulativo Completo, recante il n. 4819/2018, dal quale si rileva che il

predetto

signor XX risulta residente in detto Comune, in via Vittorio Veneto n.c. 58, unitamente alla moglie signora XXXXX ed al figlio signor X e quindi presso l'unità immobiliare in questione.

A tal fine si anticipa fin da ora che quanto oggetto del presente lotto risulta comunque in proprietà al

signor XXXXXXXX quale "bene personale" in quanto appunto pervenutogli per successione, come meglio precisato al dedicato paragrafo "provenienza ventennale".

Sotto lettera "A2" risulta già allegato l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ed il Certificato Cumulativo Completo, questi ultimi rilasciati dall'Ufficio Servizi Demografici del

Comune di Quarrata in data 05/12/2018.

CONFINI

L'unità immobiliare di abitazione risulta confinare ad est e a sud con fabbricato di proprietà della signora

██████████ (mapp. 3 sub. 1, sub. 2 et sub. 3), ad ovest con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXa, a nord con via Vittorio Veneto, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Abitazione 129,00 mq 160,00 mq 1,00 160,00 mq 2,98 m T - 1^

Soffitta 0,00 mq 153,00 mq 0,20 30,60 mq 0,00 m 2^

Terrazza coperta 0,00 mq 14,55 mq 0,30 4,37 mq 0,00 m 1^

Veranda 7,28 mq 8,00 mq 0,95 7,60 mq 2,65 m 1^

Totale superficie convenzionale: 202 , 57 mq

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

70

Incidenza condominiale: 0 ,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 202 , 57 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-mura, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria

italiana).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per iodo Proprietà Dati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXLa porzione immobiliare in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 6 e mappale n. 2 subalterno 2

uniti tra loro, con categoria A/4, classe 3[^], consistenza vani 9, superficie catastale mq. 233, escluso aree mq.

227 e Rendita Catastale Euro 581,01, giusta la planimetria di variazione presentata in data 08/03/1986 ed

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

72

acquisite al n. 113/C di protocollo (Mod. 97), in atti dal 24/08/2001, correttamente intestata all'attuale

soggetto debitoreXXXXXXXXXX per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio

di mappa n. 38 dal mappale n. 1, con qualità ente urbano di mq. 280, senza redditi, e dal mappale n. 2,

sempre con qualità ente urbano di mq. 29.

In particolare si rileva che con la denuncia di variazione presentata in data 08/03/1986 ed acquisite al n.

113/C di protocollo (Mod. 97), come sopra segnalata, è stata originata la porzione immobiliare in questione a seguito di variazione delle originarie unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 1 subalterno 2, mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2, et infine mappale n. 1 subalterno 4, e quindi

così come indicate e pervenute in proprietà al signor XChe si ricorda deceduto in data 01/01/1974, giusta la dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia in data

01/07/1974 e registrata al n. 37 volume 900.

Per la storia catastale, si precisa quindi che le suddette originarie unità immobiliari sono state oggetto

delle seguenti denunce di accatastamento:

- denuncia presentata in data 28/12/1939, registrata al n. 763 (scheda n. 14134233), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 2;

- denuncia presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2815 (scheda n. 15985167), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2;

- denuncia presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2814 (scheda n. 15985267), per quanto attiene il

mappale n. 1 subalterno 4.

Per quanto attiene il mappale n. 2, sul quale di fatto insiste porzione dell'unità immobiliare ad uso abitativo in trattazione, risulta essere stato oggetto di aggiornamento cartografico (tipo mappale)

presentato a nome dei signoriXXXXXXXXXXin data 03/02/1986, denuncia di

cambiamento n. 398 (prot. Mod. 8 n. 6030), questi ultimi quali all'epoca proprietari dell'adiacente porzione immobiliare ad uso negozio, contraddistinta catastalmente dal mappale n. 1 subalterno 1

et n. 130

uniti tra loro.

Con tale atto di aggiornamento, e quindi per quanto di interesse, è stato proceduto alla variazione della

superficie del mappale n. 2 "secondo lo stato di fatto ultraventennale", e quindi passata da catastali mq. 15 a

catastali mq. 29.

La maggiore superficie pari a mq. 14 è stata di fatto scorporata dal limitrofo mappale n. 130 che da

originari catastali mq. 36 è passato quindi ad una consistenza di catastali mq. 22, il tutto come peraltro confermato dalle relative visure storiche per immobile già allegate.

Atto di aggiornamento cartografico a seguito del quale è stata di fatto apportata una variazione nella consistenza dei due predetti mappali, peraltro all'epoca in proprietà a soggetti diversi, in quanto si ricorda che il mappale n. 2 risultava in proprietà ai signori XXXXXXXXXXXX, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in trattazione, mentre il mappale n. 130, quale pertinenza di altra unità immobiliare oggi comunque oggetto anch'essa della presente procedura esecutiva (bene 1 del presente lotto n. 1), risultava in proprietà ai signori X

Si segnala inoltre che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di aggiornamento risulta peraltro privo di firme dei soggetti proprietari.

Comunque, proseguendo ancora si rileva che con successivo ed ulteriore atto di aggiornamento cartografico (tipo mappale) presentato in questa occasione a nome dei signori XXXXXXXXXXXX in data 11/03/1986, denuncia di cambiamento n. 1025 (prot. Mod. 8 n. 13629), per quanto di interesse, il mappale n. 2 in questione, è stato nuovamente oggetto di variazione nella consistenza, sempre unitamente al mappale n. 130, quest'ultimo di altra proprietà, con attribuzione agli stessi di ulteriori e diverse superfici rispetto a quanto invece già indicato con il precedente atto di aggiornamento, e con addirittura individuazione di una nuova porzione alla quale risulta essere stato attribuito, almeno in base a quanto graficamente riportato sull'atto di aggiornamento, un nuovo numero di mappa identificato dal n. 657 di mq. 11 che all'attualità non trova però alcuna corrispondenza negli archivi catastali.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
73

Anche in questo caso si rileva che in base alla copia messa a disposizione allo scrivente da personale addetto della competente Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Servizi Catastali, l'atto di aggiornamento risulta peraltro privo delle firme dei soggetti proprietari.

In conseguenza del fatto che i due atti di aggiornamento cartografico risultano essere stati evidentemente predisposti e sottoscritti da due diversi tecnici incaricati, e comunque presentati in un breve lasso di tempo l'uno dall'altro, non risulta comunque ben chiara la finalità e procedura adottata per gli stessi.

Accertato quanto sopra si ritiene altresì opportuno soffermarsi su quanto già segnalato per i bene 1 et 2 del lotto n. 1 della presente perizia, e quindi del fatto che in base alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, si rileva che lungo la facciata lato ovest della parte terminale del fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte la presente porzione immobiliare risultava graficamente raffigurata una "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che a

partire dall'estremità lato sud ovest dell'unità immobiliare in questione, si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di

porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904,

il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto

lettera "B1" comprendente le planimetrie rappresentative dell'unità immobiliare in questione come sopra

indicate, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile ed estratto di mappa, rimandando comunque alla ulteriore documentazione catastale, se necessario, già allegata alla presente sotto

lettere

"A7" et "A32".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

38 1 6 A4 3 9 233 mq 581,01 € T-1 Mappale

n. 2 sub. 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 04/01/2019 ed in data 07/01/2019 presso la porzione immobiliare in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la

non perfetta corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione presentata

in data 08/03/1986 ed acquisite al n. 113/C di protocollo (Mod. 97), in atti dal 24/08/2001, con quanto invece

effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

74

Tuttavia l'attuale identificativo catastale che individua la porzione di fabbricato, come meglio già descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova invece corrispondenza con quanto riportato nell'atto di

Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

345/2015).

Nel particolare si ritiene ora quindi opportuno segnalare le incongruenze grafiche e/o variazioni riscontrate appunto dallo scrivente in sede di sopralluogo rispetto a quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale rappresentativa di cui alla più volte citata denuncia di variazione, che vista la loro

natura e tipologia, e vista la vigente normativa catastale in merito, comportano la variazione del numero

dei vani e/o accessori, e quindi della relativa superficie con conseguente variazione della rendita catastale.

Dette variazioni sono fondamentalmente individuabili nelle seguenti:

- non corretta indicazione delle varie altezze interne ai locali di abitazione posti al piano primo;
- non corretta raffigurazione della effettiva consistenza della terrazza coperta lato sud est;
- non corretta raffigurazione delle aperture a servizio del piccolo locale cucinotto;
- mancata rappresentazione di un locale soffitta in estremità lato sud est del fabbricato.

A tal proposito si segnala che detto locale soffitta risulta presumibilmente essere stato ricavato abusivamente a eseguito della realizzazione di un solaio di interpiano nell'ambito del locale ad uso camera

posto al piano primo, in estremità lato sud est del fabbricato.

Inoltre si rileva che la ulteriore terrazza lato ovest, di fatto all'attualità risulta essere destinata a veranda, in

quanto chiusa lungo il suo perimetro da infissi in alluminio e vetro.

PRECISAZIONI

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

XXXXXXXXXX (debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli

Istituti XXXXXXXXXXXXXXXXXHa comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora

TXXXXXXXXXX la

quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute

di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

75

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, il tutto per

il

giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.
A tal fine si ritiene opportuno segnalare che in data 16/01/2019 è stato quindi possibile accedere e rilevare,
tra l'altro, l'unità abitativa posta al piano quarto del fabbricato condominiale di maggior consistenza,
denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59,
con precisazione che la stessa è risultata abitata da soggetti affittuari, come comunque meglio precisato
nel prosieguo, senza però poter accedere alla cantina pertinenziale posta al sovrastante piano quinto
"sottotetto", in quanto non è stata rintracciata la chiave.
A tal fine è stato quindi stabilito con il personale della Società Is.Ve.G s.r.l., di procedere ad ulteriore
sopralluogo da effettuarsi in data 01/02/2019, con l'ausilio di fabbro contattato dalla stessa Società,
al fine
di poter accedere alla predetta soffitta pertinenziale.
Nel frattempo, e precisamente in data 29/01/2019, sempre alla presenza di dedicato personale della Società
Is.Ve.G s.r.l., è stato possibile ultimare i sopralluoghi ai beni oggetto della presente Procedura,
mediante
accesso e rilevazione del fabbricato di abitazione posto sempre in Comune di Quarrata, in via
Vittorio
Veneto n.c. 62.
Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo
scrivente ha
quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la
necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.
In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune
di
Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche
edilizie
presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.
Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da
parte
del Comune di Quarrata.
Al riguardo si precisa fin da ora che a seguito delle risultanze degli accertamenti effettuati dal
predetto
Comune in relazione alle pratiche edilizie riferite ai beni oggetto della presente Procedura, con
apposita
istanza datata 10/01/2019 lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 15/01/2019
all'Ufficio
Edilizia Privata, il rilascio di una certificazione attestante la non reperibilità presso gli archivi
Comunali
delle pratiche n. 426/67 et n. 270/53.
Istanza quest'ultima acquisita al n. 2157 di protocollo generale in data 15/01/2019.
Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C. in data 16/01/2019, lo stesso Comune di
Quarrata,
in persona del proprio Responsabile di servizio, ha provveduto ad inviare un'attestazione con la
quale
segnala appunto il non reperimento presso i propri archivi delle pratiche come appena sopra
segnalate.
In proposito si precisa fin da ora che la pratica n. 426/67 (rilasciata nell'anno 1968) è relativa alla
costruzione del fabbricato condominiale, oggi denominato "Condominio Centrale", posto in
Comune di
Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59 e quindi riferita al bene di cui al lotto n. 4 della
presente

perizia, mentre la restante pratica edilizia n. 270/53, intestata comunque a soggetti danti causa degli attuali soggetti debitori, non è dato conoscere a quale fabbricato sia riferita, in quanto non individuabile

secondo quanto rubricato nei database del Comune di Quarrata e quindi secondo quanto affermato dallo stesso personale dedicato.

E' stato possibile unicamente rilevabile che detta pratica è riferita alla "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" ed intestata al signorXXXXXXXXXXo, quest'ultimo appunto dante causa dei signori XXXXXXXXXXXXX

Comunque a maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

76

Tale attestazione con relativa istanza e relative ricevute di protocollazione e ricezione, risulta già allegata

alla presente sotto lettera "A12".

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative

ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di

accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati, mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza. Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019. Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione. In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte eseguita a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

77

Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare ad uso abitativo in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi effettuati è comunque risultata utilizzata ed abitata dal signor XXXe dal proprio nucleo familiare, come Certificato Cumulativo Completo recante il n. 4819/2018, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018 e già allegato alla presente

sotto lettera "A2", si segnala che la stessa risulta comunque bisognosa di interventi manutentivi, il tutto

come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si

rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive"

riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare ad uso abitativo, secondo quanto rilevabile dai documenti ed atti catastali, e

comunque da quanto possibile rilevare dagli atti pubblici relativi ai vari passaggi di proprietà che hanno

interessato la stessa, non si rilevano parti comuni con altre unità o porzioni immobiliari, naturalmente

salvo quanto riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" che segue.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sulla porzione immobiliare in questione, salvo i gravami e servitù di fatto esistenti, anche se talune non apparenti, nascenti fundamentalmente a livello

impiantistico, da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 1 et 3 della presente perizia.

Dovrà essere cura dei soggetti eventualmente aggiudicatari, se necessario, provvedere quindi ad un

accertamento di tutte le servitù, anche non apparenti, e quindi con verifica anche della ubicazione e

percorso delle tubazioni di scarico e di deflusso delle liquami provenienti dalle varie unità immobiliari di

cui ai lotti n. 1, n. 2 et n. 3, con conseguente regolamentazione e regolarizzazione delle stesse da effettuarsi

anche con dedicato atto pubblico notarile, e quindi attraverso anche la realizzazione di eventuali opere

edili ed impiantistiche che si dovessero quindi rendere necessarie, con presentazione anche di dedicate

pratiche edilizie presso il competente Comune di Quarrata, e quindi con accollo dei relativi costi, evidentemente all'attualità non quantificabili.

Al riguardo quale indicazione non esaustiva di quanto appena sopra esposto, e comunque come meglio

poi precisato al paragrafo "caratteristiche costruttive", si segnala che la presente unità immobiliare posta al

piano primo risulta avere accesso indipendente direttamente dal n.c. 58 della pubblica via Vittorio Veneto,

per mezzo di rampa scale esclusiva che si diparte evidentemente dal piano terreno.

Risulta però altresì dotata di ulteriore rampa scale interna, quest'ultima direttamente comunicante con

l'unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno di cui al bene 1 del lotto n. 1, circostanza questa

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

78

che prelude ad una necessaria realizzazione di opere murarie atte ad impedire l'accesso alla predetta rampa

scale dal piano terreno, dovendo quindi rimanere di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa in questione,

così come già risultante dagli atti catastali.

Risulta indispensabile altresì segnalare, ad esempio, anche la presenza di una rampa scale esterna con

struttura in ferro e sottostante pilastratura di sostegno in cemento armato, che si diparte dalla resede di

pertinenza del fabbricato di cui al lotto n. 3, per poi giungere e sbarcare in corrispondenza dell'ampia

terrazza coperta posta al piano primo di pertinenza invece quest'ultima dell'unità immobiliare in trattazione.

Particolarità queste, che tra le altre, dovranno appunto essere oggetto di regolamentazione tra i vari ed

eventuali soggetti aggiudicatari.

Il tutto naturalmente salvo ulteriori servitù, anche non apparenti, e quindi opere non visibili ma permanenti, eventualmente a servizio dei terreni confinanti di altra proprietà.

Per quanto sopra si rimanda a quanto meglio descritto al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive",

nonché all'elaborato grafico schematico, il tutto riportato nel prosieguo della presente.

Si ricorda inoltre quanto già accennato al paragrafo "cronistoria catastale" in merito alle incertezze sulla

legittimità edilizia di porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel

Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti

o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una unità immobiliare di abitazione sviluppatesi su un due piano fuori terra, e quindi piano

primo e secondo "sottotetto", oltre rampa scale di accesso che si diparte dal piano terreno, il tutto facente

parte di un fabbricato di remota costruzione e comunque di maggiore consistenza posto nelle immediate

vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto dalla

quale risulta avere appunto accesso dal n.c. 58, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Nel suo complesso risulta quindi libera su due lati, mentre ad ovest risulta confinare con la ulteriore unità

immobiliare ad uso negozio di cui al bene n. 1 del lotto n. 1 della presente perizia, mentre ad est con

fabbricato, quest'ultimo oggetto del lotto n. 3 sempre della presente perizia.

Non è dotata di spazi ad uso esclusivo da adibire quali posti auto, e risulta avere struttura portante in

elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, e solai di interpiano realizzati in latero – cemento.

La copertura risulta del tipo a "capanna" con le falde inclinate lati sud e nord, realizzata con solai aventi

strutture diverse, e quindi parte in legno con sovrastante scempiato in laterizio e/o mezzane di cotto, ed in

parte in latero – cemento e/o acciaio sempre con sovrastante scempiato in laterizio, con gronde laterali

lato sud e nord complete di canali e discendenti presumibilmente in rame, manto in laterizio del tipo

"marsigliese", e con presenza nell'ambito di entrambe le falde, rispettivamente di due piccoli lucernari di

illuminazione ed aerazione dei sottostanti locali soffitta.

Esternamente, le facciate, risultano rifinite con intonaco di tipo civile tradizionale a malta idraulica con

tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro.

Scendendo ora nel particolare si precisa che la porzione immobiliare risulta quindi avere accesso dalla

rampa scale che si diparte dal piano terreno, in corrispondenza del n.c. 58 della predetta via Vittorio

Veneto, fino a giungere al piano primo ove risulta svilupparsi e composta da ampia sala da pranzo dalla

quale si accede al piccolo cucinotto, corridoio, soggiorno, quattro camere, piccolo disimpegno, bagno

w.c., oltre ampia terrazza coperta sviluppatesi sul retro del fabbricato, lato sud, analogamente ad una

piccola veranda, quest'ultima di fatto costituente originariamente, come poi rilevabile dai vari atti autorizzativi meglio descritti al paragrafo "regolarità edilizia", terrazzo coperto il cui perimetro risulta successivamente essere stato delimitato e chiuso con infissi in alluminio e vetro.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

79

E' necessario far rilevare inoltre, che in estremità lato ovest del corridoio di accesso ai vari locali dei

abitazione, e quindi in corrispondenza della muratura in elevazione avente evidentemente funzione strutturale, risulta essere presente un'apertura, realizzata in assenza di specifici titoli abilitativi, che

di fatto
mette in comunicazione la presente unità immobiliare, con altra porzione immobiliare ad uso negozio,
oggetto sempre della presente procedura, di cui al bene n. 1 del lotto n. 1 della presente perizia.
Analogha circostanza si rileva anche per quanto attiene i sovrastanti locali ad uso soffitta, come comunque
meglio precisato nel prosieguo.
Risulta altresì presente in estremità lato est del predetto corridoio, lo sbarco della ulteriore rampa scale
interna, proveniente dal piano terreno, che in questo caso, mette in comunicazione la presente unità
immobiliare con altra con altra porzione immobiliare ad uso negozio, oggetto sempre della
presente
procedura, di cui al bene n. 2 del lotto n. 1 della presente perizia.
Altra circostanza che si ritiene di portare a conoscenza, consiste nel fatto che nella predetta
terrazza lato
sud risulta sbarcare una scala avente struttura metallica sorretta da una sottostante pilastratura in
cemento
armato di sostegno, che si diparte dal piano terreno, nell'ambito della resede pertinenziale al
fabbricato
oggetto del lotto n. 3 della presente perizia.
In particolare si precisa quindi che la rampa scale con relativa struttura di sostegno, realizzata in
assenza di
specifico titolo abilitativo, risulta essere stata realizzata su un'area scoperta che risulta
catastalmente
identificata dal mappale n. 3 subalterno 1, quale bene comune non censibile alle due ulteriori unità
immobiliari costituenti appunto il fabbricato così come meglio descritto ed individuato nel lotto n. 3
della
presente perizia.
In base quindi a quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, tale collegamento
risulta
conseguenza del fatto che la maggior parte della predetta resede risulta utilizzata a servizio e
corredo
della presente unità immobiliare, anche se di fatto appunto pertinenza di altro fabbricato.
In particolare si segnala che in loco tale resede risulta infatti fisicamente suddivisa in due porzioni
per
mezzo di recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, di cui la
maggior
consistenza viene utilizzata a servizio della presente unità immobiliare, mentre la restante minore
consistenza, posta in estremità lato est, risulta regolarmente utilizzata e quindi a servizio del
relativo
fabbricato di cui è pertinenza, quest'ultimo peraltro attualmente concesso in locazione a persone
terze
estranee dalla presente vertenza, il tutto come appunto meglio precisato nell'ambito di quanto
riportato
nel lotto n. 3 della presente perizia.
Circostanze tutte queste, che come già anticipato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", e
quindi a
quelle ulteriori che potranno scaturire da più approfondite verifiche ed accertamenti, anche invasivi,
discendono evidentemente da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire
a
conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 1 et 3 della presente
perizia.
A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza della eventuale vendita forzata dell'unità
immobiliare
costituente il presente lotto n. 2 et quelle oggetto del lotto n. 1 a soggetti aggiudicatari diversi,
dovrà

necessariamente essere provveduto da parte degli stessi alla chiusura mediante opere murarie delle attuali porte e/o rampe scale di comunicazione tra le stesse poste ai piani terreno, primo e secondo "sottotetto", il tutto al fine di rendere indipendenti tra loro le varie unità immobiliari. Anche dal punto di vista impiantistico, lo scrivente si limita ad evidenziare unicamente che la porzione immobiliare risulterebbe dotata unicamente di impianto elettrico, mentre per quanto attiene l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria si rimanda a più approfondite verifiche potranno essere effettuate dagli eventuali aggiudicatari, anche in relazione alla loro conformità, al fine di verificare il loro effettivo funzionamento e soprattutto se costituiti da impianti autonomi ad esclusivo servizio della presente unità immobiliare, od anche alle restanti oggetto del presente Procedimento. Al riguardo si segnala infatti che la presente unità immobiliare, secondo le indicazioni fornite dagli attuali soggetti proprietari, per quanto attiene l'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria, risulterebbe servita da due distinti generatori di calore, posti entrambi nell'ambito delle porzioni immobiliari ad uso negozio facenti parte del lotto n. 1 della presente perizia, e precisamente uno di essi posto nell'ambito della resede scoperta esclusiva di pertinenza della porzione immobiliare catastalmente contraddistinta dal mappale n. 1 subalterno 1 unita al mappale n. 130, alloggiato all'interno di piccolo manufatto in muratura posto in corrispondenza della facciata lato sud del fabbricato, mentre l'altro posto

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

80

all'interno dell'ampio locale posto al piano terreno ad uso magazzino – deposito, quest'ultimo di pertinenza invece della porzione immobiliare catastalmente contraddistinta dal mappale n. 1 subalterno 2 e mappale n. 2 subalterno 1 uniti tra loro. Anche tale circostanza, come peraltro già accennato in precedenza, dovrà essere quindi oggetto di regolamentazione e regolarizzazione da parte degli eventuali diversi soggetti aggiudicatari. A tal fine, e comunque per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare fin da ora a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente sotto lettera "B2", con la precisazione che trattasi di un elaborato riepilogativo e quindi raffigurante, nel suo complesso, tutte le unità immobiliari costituenti i lotti n. 1, n. 2 et n. 3 della presente perizia, al fine di meglio far comprendere, per quanto più possibile e comunque per quanto potuto accertare visivamente dallo scrivente, l'effettiva situazione dello stato dei luoghi con evidenziate le particolarità e problematiche che dovranno appunto essere risolte in caso di aggiudicazione di tali unità da parte di soggetti distinti tra loro.

Proseguendo ora nella descrizione dell'unità immobiliare di abitazione in questione, si rileva che la stessa risulta dotata di soffitte che si sviluppano per tutta l'intera superficie dei sottostanti locali di abitazione, raggiungibili per mezzo delle due rampe scale, in prosecuzione di quelle che si dipartono dal piano terreno e già menzionate in precedenza. Soffitte rifinite totalmente al grezzo ed aventi generalmente altezze ridottissime in gronda, lati sud e

nord, mentre in colmo pari ad una media di circa mt. 1,65, e per tale motivo parzialmente praticabili.

L'intero piano primo risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro, con intonaci interni di tipo civile a base di calce tinteggiati a temperina fine anch'essi colore chiaro.

L'unico servizio igienico risulta pavimentato e rivestito a parete con mattonelle in ceramica smaltata,

dotato sia di doccia che di vasca e completo di sanitari e rubinetterie di serie.

Il portoncino di ingresso posto al piano terreno, contraddistinto come già detto dal n.c. 58 della via Vittorio Veneto, risulta avere struttura in alluminio costituita da profilati colore bronzo, come peraltro

parte degli infissi esterni a servizio dei locali di abitazione al piano primo.

La restante parte risultano invece essere in legno con vetrocamera, e comunque tutti dotati di persiane

sempre in legno di colore verde del tipo alla "fiorentina", mentre le bussole interne sono tutte in legno

tamburato con struttura del tipo "alveolare" detto comunemente "a nido d'ape" microforato supercollato,

placcato con pannelli impiallacciati e bordati essenza legno.

L'unità immobiliare risulta altresì dotata di corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio all'interno

dei singoli locali di abitazione, di corredo dei generatori di calore, che come già precisato, risultano ubicati al piano terreno nell'ambito delle pertinenze delle unità immobiliari costituenti i beni n. 1 e n. 2 del

lotto n. 1 della presente perizia.

L'ampia terrazza posta sul retro del fabbricato, lato sud, risulta coperta con pannelli tipo "sandwich" e

delimitata da ringhiera metallica a disegno semplice, nell'ambito della quale, tra l'altro, in estremità lato

est risulta inserito un piccolo cancellino che mette in comunicazione la stessa con l'ulteriore terrazza di

pertinenza del fabbricato di cui al lotto n. 3 della presente perizia.

Per tale circostanza vale quanto già ampiamente riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civili".

Anche la veranda posta in estremità lato ovest, e sempre sul retro del fabbricato, risulta coperta con

pannelli tipo "sandwich" e delimitata perimetralmente da un muretto in muratura con sovrastanti infissi in

alluminio e vetro.

Copertura che come quella relativa alla terrazza coperta appena sopra descritta, risulterebbe essere stata

variata in epoca non precisata rispetto a quella invece risultante osservando la documentazione fotografica

allegata alla pratica di condono edilizio n. 636, n. progressivo 0587715700, dell'anno 1986 già allegata alla

presente sotto lettera "A37".

Accertato quanto sopra si ritiene altresì opportuno ricordare quanto già segnalato per i beni 1 e 2 del

lotto n. 1 della presente perizia, e quindi del fatto che in base alla cartografia catastale valida all'impianto

del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla

fine del 1800, si rileva che lungo la facciata lato ovest della parte terminale del fabbricato di maggior

consistenza di cui fa parte la presente porzione immobiliare risultava graficamente raffigurata una "gora" o

comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato

81

risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da

Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Si ritiene quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di

porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904,

il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi, e quindi eventuale normativa locale con

carattere specifico per l'eventuale concessione di una deroga.

A maggior chiarimento di quanto sopra si allega sotto lettera "B3" documentazione fotografica a colori

che ritrae gli interni e gli esterni della presente porzione immobiliare ad uso abitativo.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date dei

sopralluoghi che si ricorda effettuati dallo scrivente in data 04 - 07/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente porzione immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare, e come già anticipato al paragrafo "stato

conservativo", si precisa che la stessa risulta utilizzata ed abitata dal signor XXXXXXXXXXXro e dal proprio

nucleo familiare, come Certificato Cumulativo Completo recante il n. 4819/2018, rilasciato dall'Ufficio

Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018 e già allegato alla presente sotto lettera

"A2".

Ad esclusivo titolo informativo, e comunque in conseguenza di una eventuale futura vendita di quanto in

oggetto, lo scrivente ritiene opportuno portare a conoscenza del fatto che in base alla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia in data 18/12/2018 e già allegata alla

presente sotto lettera "A13", si evince che con contratto di comodato datato 08/04/2014, registrato a

Pistoia in data 11/04/2014 al n. 2045 serie 3, la signora XXXXXXXXXXX ha concesso in comodato ai

rispettivi genitori signori CXXXXXXXXXXXXX e la di lui moglie XXXXXXXXXXX, i beni mobili dichiarati in sua

proprietà in quanto personalmente acquistati, tutti posti all'interno dell'unità abitativa in questione, e

comunque come meglio individuati dalle fotografie allegate allo stesso contratto.

A maggior chiarimento si rimanda alla copia del suddetto contratto di comodato che viene allegato alla

presente sotto lettera "B4".

PROVENIENZE VENTENNALI

Per iodo Proprietà Atti

Dichiarazione di successione

Rogante Data Reperitorio N° Raccolta 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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "A3" risultano già allegate le risultanze

dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

Ripercorrendo ora a ritroso la cronologia schematica come sopra indicata relativa alla provenienza ventennale, e volendo quindi procedere, a maggior chiarimento, ad un approfondimento dei vari passaggi

di proprietà, si rileva che la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggior consistenza, il

tutto così come attualmente identificato catastalmente sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 sub. 6 e

n. 2 subalterno 2 uniti tra loro, risulta intestato per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero al

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

84

signor XXX

In particolare il signor XXXX è pervenuto in proprietà esclusiva della porzione immobiliare in virtù di riunione di usufrutto in morte della signora XXXX deceduta in data 08/03/2013, in conseguenza della quale l'usufrutto pari ad 1/2 a lei spettante si è riunito ai relativi diritti di nuda proprietà

e quindi alla ulteriore quota di piena proprietà pari a 1/2 già spettanti allo stesso signor XX

A loro volta i signori XXXXX e X la di lui madre signora XXXX, erano quindi divenuti rispettivamente titolari dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 e dei diritti di piena proprietà pari a 1/2 il

primo di essi, mentre per i diritti di usufrutto pari ad 1/2 la seconda, a seguito del decesso del signor

XX

dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia in data 01/07/1974 e

registrata al n. 37 volume 900, ivi trascritta in data 08/08/1974 al n. 3217 del Registro Particolare.

In riferimento alle quote appena sopra attribuite ai due soggetti titolari dell'eredità legittima, e quindi ai

loro aventi causa, stante la circostanza che nella successione non sono state specificate, le stesse sono state

desunte secondo quanto normato dall'articolo 127 del Codice Civile previgente alla riforma del diritto di

famiglia del 1975 che prescriveva: "quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità.

L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri

casi. omissis.....".

Pertanto, alla luce del disposto previgente, al coniuge superstite, in questo caso alla

signora X veniva così riconosciuto l'usufrutto di metà in quanto in presenza di un solo figlio X

In base a quanto indicato nell'attivo ereditario della dichiarazione di successione, si evidenzia poi che i beni

già in proprietà del signor X, consistevano in un fabbricato di civile abitazione con

negozio, in località "Spedaletto" e rappresentati all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 2, mappale n. 1 subalterno 3 unito al mappale

n. 2, et infine mappale n. 1 subalterno 4, che nel loro complesso risultavano identificare le originarie unità

immobiliari poi catastalmente variate fra loro, comprendenti evidentemente anche la consistenza relativa

alla porzione immobiliare in questione, come meglio riportato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, nonché in conseguenza dell'attivazione della presente procedura, risulta essere stata presentata alla competente Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, l'accettazione tacita di eredità da parte del signor X, del proprio padre signor Xtrascritta in data 09/11/2018 al n. 9340 del Registro Generale e n. 6317 del Registro Particolare.

Si rileva che in tale atto di accettazione risultano indicati i diritti di nuda proprietà pari all'intero spettanti al signor X

A tal fine si segnala che secondo quanto normato dal predetto articolo 127 del Codice Civile previgente alla riforma del diritto di famiglia del 1975, e come peraltro già precisato in precedenza, al signor X sono spettati i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 nonché i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2, mentre appunto al coniuge superstite, signora Cialdi Iolanda, i restanti diritti di usufrutto pari ad 1/2.

Comunque sotto lettera "A29" risulta già allegata alla presente la nota di trascrizione della citata accettazione tacita di eredità.

A titolo informativo si segnala che il signor X alla data del decesso del padre signor [REDACTED] risultava già sposato con la signora TXn regime patrimoniale della comunione legale dei beni, con la precisazione che comunque quanto in trattazione è da ritenersi quale

"bene personale" dello stesso X o in quanto appunto pervenutogli per successione.

Si segnala comunque a titolo informativo che con atto ai rogiti del Notaio Paolo Guida in data 23/07/1992

i coniugi signori X come sopra generalizzati, hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni, come da annotazione apposta a margine

dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (n. 29 p. II s.B anno 1970) rilasciato Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46 85

dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018, e già allegato alla presente sotto lettera "A2".

Ebbene, andando ancora a ritroso, e quindi per opportuna informazione si evidenzia come i beni ereditati

dal signor X e dalla di lui madre signora X, erano pervenuti al loro rispettivo padre e marito signor X o in virtù di due distinti atti pubblici e precisamente.

1) atto pubblico di Cessione di quota di comproprietà ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 06/05/1969 repertorio n. 125277 fascicolo n. 11993, registrato a Pistoia in data 26/05/1969, ivi trascritto in

data 30/05/1969 al n. 3320 del Registro Particolare, per quanto attiene la porzione immobiliare allora

contraddistinta dai mappali n. 1 subalterno 3 unito al mappale n. 2, et mappale n. 1 subalterno 4, per

acquisto delle residue quote pari a complessivi 3/4 spettanti alle di lui sorelle XX

X, in conseguenza del decesso della madre signora X e quindi del padre signor X quale usufruttuario.

Sotto lettera "A30" risulta già allegata copia del citato atto pubblico di cessione di quota di comproprietà

ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 06/05/1969;

2) atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 11/05/1963 repertorio n.

61769 fascicolo n. 8079, registrato a Pistoia in data 30/05/1963 al n. 4361 volume 276, ivi trascritto in data

01/06/1963 al n. 328 del Registro Particolare, per quanto attiene la porzione immobiliare allora contraddistinta dai mappali n. 1 subalterno 2, per acquisto fattone dalle signore X

In riferimento a tale atto si segnala che la porzione immobiliare oggetto di vendita, è stata

erroneamente

indicata come identificata catastalmente sul foglio di mappa n. 33 anzichè il corretto foglio di mappa n. 38,

circostanza questa alla quale non ha poi fatto seguito la stipula di specifico atto correttivo, segnalando

comunque nella dichiarazione di successione del signor X, come sopra già descritta, i dati catastali sono poi stati indicati correttamente.

Sotto lettera "A31" risulta già allegata copia del citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio

Renzo Chiostrini in data 11/05/1963.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/05/2010

Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di X

Contro TXX

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 04/05/2010

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
86

N° repertorio: 207904

N° raccolta: 42620

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 1171

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di X

X

Contro X

Capitale: € 12.055,69

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 9.875,00

Interessi: € 10.125,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/12/2014
N° repertorio: 4319/2014
• Ipoteca giudiziale e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/02/2015
Reg. gen. 1340 - Reg. part. 214

Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00

A favore di X
Capitale: € 52.362,36
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/02/2015
N° repertorio: 259

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015
Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1
A favore di X

Contro X

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato nel dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi della porzione immobiliare in questione trovano corrispondenza

con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n.

8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Sotto lettera "B5" si allega copia della nota di iscrizione del 26/02/2015 ed acquisita al n. 214 del Registro

Particolare, rimandando per le altre a quanto già allegato alla presente sotto lettera "A21".

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze

del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132

delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria

di "edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954", disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico



“Art. 132:

1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.

2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale;

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

88

- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi

ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20.

- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico.

4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono

stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.

5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla

ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad

inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del

tessuto insediativo storico.

6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei

volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di

ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie

utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.

7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di

adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle

abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in

misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa.

Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse

per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera “d”, della L.R. 1/2005.

Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica

via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto.

8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.

9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi."

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 45:

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei

precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO.

2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonch. gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona.

3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2,

che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi

anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi

di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale,
- che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

89

contesto insediativo."

"Art. 51:

1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti

storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici

e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè

compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di

edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la

loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel

tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale.

Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non

inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle

pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere

ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli

stessi fino a 15 mq di Sul;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere

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

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella

degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici

pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se

preesistenti.”

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera “A22” risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra

menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

90

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo “precisazioni” che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per

la
porzione immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte.
Procedendo quindi ad analizzare le pratiche edilizie messe a disposizione dello scrivente si rileva che con istanza acquisita al n. 7613 di protocollo generale del Comune di Quarrata in data 03/07/1963 (Pratica Edilizia n. 152/1963), l'allora proprietario signor Xha provveduto a presentare il progetto per "sistemazione di una casa esistente, con negozio e sovrastante quartiere", al quale ha fatto poi seguito il rilascio della relativa Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963, previo ottenimento del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia in pari data.
Dai grafici allegati alla predetta Licenza di Costruzione si rileva che le opere progettualmente previste hanno avuto per oggetto porzione dell'attuale consistenza dell'unità immobiliare in trattazione, e precisamente quella originariamente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 1 subalterno 2, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 28/12/1939, registrata al n. 763 (scheda n. 14134233), già allegata in copia alla presente sotto lettera "A32", ed alla quale si rimanda per un maggior chiarimento.
Le opere previste consistevano quindi in una diversa distribuzione interna, per quanto di interesse, dei locali al piano terreno, modifica delle aperture esterne, rialzamento della porzione sottotetto, nonché realizzazione e/o rifacimento del piccolo locale w.c. posto in avancorpo alla facciata lato sud del fabbricato.
In riferimento a tale piccolo w.c. si rileva che in base ai grafici progettuali lo stesso, unitamente alle due pilastrature di sostegno poste al piano terreno, viene evidenziato con il convenzionale colore rosso, circostanza questa che ne presuppone una sua realizzazione ex novo, allorquando invece tale corpo di fabbrica risultava già presente nella consistenza così come riportata nella predetta planimetria catastale del 28/12/1939.
Tale previsione progettuale potrebbe quindi essere interpretata, in assenza di documentazione fotografica di supporto, come un rifacimento del corpo di fabbrica ad uso w.c. e non quindi una sua realizzazione ex novo.
Sotto lettera "A35" si allega copia della Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963 con stralcio della relativa documentazione tecnica.
In data 26/03/1986 l'allora comproprietario signor X, ha provveduto a presentare istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, acquisita al n. 5409 di protocollo generale del citato Comune, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1816/94 del 30/08/1994 (Pratica di Condono Edilizio n. 636, n. progressivo 0587715700), ritirata in data 27/09/1994.
Da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica allegata alla pratica di condono, con particolare riferimento alla tavola grafica, si desume, per quanto possibile, che la stessa è riferita sia alla presente attuale unità immobiliare di abitazione posta al piano primo e secondo "sottotetto", che alla restante altra

unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno, costituente il bene n. 1 del lotto n. 1 della presente perizia.

Le opere oggetto di sanatoria sono quindi consistite fundamentalmente in una diversa distribuzione interna sia al piano terreno che piano primo, con ampliamento ad entrambi i piani della porzione lato sud,

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

91

nonché diverse altezze interne dei vari piani di livello, il tutto appunto rispetto a quanto legittimato con la

Licenza di Costruzione n. 152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963, per una porzione dell'attuale consistenza

della presente unità immobiliare, e quindi rispetto presumibilmente a quanto risultante dalle planimetrie

catastali presentate in data 27/10/1951, registrata al n. 2814 et n. 2815 e già allegate alla presente sotto lettera

“A32”, per la restante porzione.

Rispetto alla consistenza così come legittimata dalla presente pratica di condono, e quindi come riportata

sui grafici allegati alla stessa, trova fundamentalmente corrispondenza con lo stato dei luoghi, salvo

alcune incongruenze grafiche e comunque difformità che di seguito si ritiene, in modo non esaustivo, riepilogare.

In particolare si segnala che le misure interne così come indicate sugli elaborati grafici allegati alla pratica

di condono edilizio, risultano trovare corrispondenza con quanto lo scrivente ha potuto verificare in loco,

tenuto conto anche di quanto disposto dall'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65 e s.m.i. recante le norme per

il governo del territorio che al punto 4) prevede:

“4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola

unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”.

A tal proposito si vuole comunque segnalare che per le due camere poste in estremità lato est, si riscontrano invece differenze delle misure interne che superano i limiti di cui al predetto articolo normativo, e per le quali non è dato conoscere allo scrivente quale sia la effettiva causa, e quindi se dovute

ad un mero errore grafico di rappresentazione sulle tavole allegate alla pratica di condono edilizio, oppure

se dovute ad opere effettivamente realizzate, od ancora se dovute alla presenta nell'ambito di tali locali di

contropareti e/o pannellature.

Rispetto allo stato effettivo dei luoghi si rileva inoltre, osservando anche la documentazione fotografica

allegata alla pratica in questione, una diversa e maggiore attuale consistenza della terrazza coperta lato

sud, con particolare riferimento alla porzione terminale lato est.

Rispetto a quanto legittimato, risultano essere state quindi apportate modifica anche al piccolo locale ad

uso cucinotto, mediante chiusura della preesistente finestra posta sulla parete perimetrale lato est e

realizzazione di un nuovo passaggio sulla parete lato est, di comunicazione con l'adiacente terrazza

coperta.

Si rileva altresì la chiusura perimetrale con appositi infissi in alluminio e vetro della terrazza posta sempre

sul retro del fabbricato, lato sud, in estremità ovest dell'unità immobiliare in questione, per la quale, unitamente all'ulteriore terrazza di maggior consistenza ubicata sullo stesso lato sud, risulterebbe essere

stata altresì sostituita anche la relativa copertura attualmente costituita da pannelli tipo "sandwich", contrariamente a quelle in lastre ondulate rilevabili osservando la documentazione fotografica allegata

alla pratica in questione, circostanza questa rafforzata dalla diversa altezza in gronda rilevata per tale

locale rispetto a quanto invece legittimato.

A livello grafico si può poi segnalare che nei predetti grafici allegati alla pratica di condono edilizio, ed in

particolare nella tavola riferita allo "stato sovrapposto", non risulta erroneamente raffigurata con le convenzionali coloriture, in sezione, la diversa altezza o comunque impostazione rispetto al piano di

calpestio, dei locali rispetto a quanto invece originariamente legittimato con la Licenza di Costruzione n.

152 – protocollo n. 169 del 01/08/1963.

Inoltre non risultano essere stato graficamente riportato l'intero piano secondo "sottotetto" ove risultano

ubicare le soffitte, la cui presenza risulta comunque raffigurata nella sezione grafica appena sopra indicata.

A tal proposito si ritiene indispensabile effettuare alcune considerazioni.

Secondo quanto riportato nella planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione presentata in

data 08/03/1986 ed acquisite al n. 113/C di protocollo (Mod. 97), già allegata alla presente sotto lettera "B1",

si rileva che il locale soffitta posto al piano secondo "sottotetto" in estremità sud est del fabbricato, non

risulta raffigurato.

Tale circostanza trova peraltro fondamento in relazione a quanto riportato graficamente sulla precedente

ancora planimetria catastale presentata in data 27/10/1951, registrata al n. 2815 (scheda n. 15985167), ove il

relativo sottostante locale di abitazione ad uso camera viene indicato avente un'altezza "a tetto" e quindi

evidentemente un'altezza interna che dal piano di calpestio interno (pavimento) coincide con l'intradosso

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

92

della sovrastante struttura di copertura.

Tale circostanza, non riscontrabile in base ai grafici allegati alla pratica di condono edilizio, non trova

però corrispondenza con quanto effettivamente presente in loco, in quanto tale locale di abitazione di

fatto risulta avere un'altezza interna pari a circa mt. 2,95 misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso

del solaio di interpiano, che lo divide dalla sovrastante soffitta.

Pertanto in base a quanto raffigurato graficamente sulle predette due planimetrie catastali, e quindi con

l'ausilio delle stesse, si presume che nell'ambito della originaria volumetria di tale locale di abitazione

posto in estremità sud est del fabbricato, sia stato realizzato in assenza di specifico titolo abilitativo,

l'attuale solaio di interpiano, al di sopra del quale è stato quindi ricavato l'ulteriore locale ad uso soffitta.

Si ricorda infine la presenza nell'ambito della muratura in elevazione lato est, avente anche rilevanza

strutturale, la presenza sia al piano primo che al sovrastante piano secondo "sottotetto" di due

passaggi di comunicazione con la ulteriore unità immobiliare ad uso negozio, costituente il bene n. 1 del lotto n. 1, evidentemente realizzati in assenza di titoli abilitativi. Tale circostanza vale anche per quanto attiene la rampa scale esterna con relativa struttura di sostegno posta sul lato sud del fabbricato, insistente su area scoperta pertinenziale ad altro fabbricato di cui al lotto n. 3 della perizia, ma comunque a servizio della presente unità immobiliare, realizzata anch'essa in assenza di specifico atto abilitativi. E' evidente pertanto che al fine di rendere indipendenti la presente unità immobiliare con quella di cui ai lotto n. 1 et n. 3 si rende necessario ripristinare quanto legittimato con la pratica di condono in questione, mediante esecuzione di opere murarie, le cui spese faranno necessariamente carico agli eventuali soggetti aggiudicati. Sotto lettera "A37" risulta già allegata copia della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1816/94 del 30/08/1994 (Pratica di Condono Edilizio n. 636, n. progressivo 0587715700), con stralcio della relativa documentazione tecnica. Con istanza presentata in data 21/05/1994 ed acquisita al n. 12.340 di protocollo generale, è stata presentata dal signor X una comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 per la realizzazione di opere di rifacimento del bagno con sostituzione dei relativi rivestimenti ed apparecchi igienico sanitari. Sotto lettera "B6" si allega copia della predetta comunicazione. Per quanto attiene la storia e cronologia delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per la porzione immobiliare in questione, e comunque quelle rintracciate dal Comune di Quarrata e messa a disposizione dello scrivente, si segnala infine che con apposita istanza presentata in data 14/02/1998 ed acquisita al n. 5409 di protocollo generale, è stata denunciata da parte del signor X l'inizio dell'attività per il rifacimento dell'intonaco esterno dell'intera facciata lato est del fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte. Sotto lettera "A38" si allega copia della predetta denuncia di inizio attività. Per la presente porzione immobiliare non risulta essere stata rintracciata da parte del Comune di Quarrata alcuna certificazione di abitabilità, e tantomeno di relativo Attestato di Prestazione Energetica. In riferimento a quanto poi già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", si ritiene plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla legittimità di porzione dell'unità immobiliare in questione, in relazione a quanto previsto nel Regio Decreto n. 523/1904, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi, e quindi eventuale normativa locale con carattere specifico per l'eventuale concessione di una deroga. Analizzato e valutato quanto sopra segnalato, ed in considerazione delle opere abusivamente realizzate e/o comunque delle incongruenze grafiche emerse con quanto raffigurato nei grafici allegati alla pratica di condono edilizio n. 636 dell'anno 1986, si ritiene opportuno provvedere alla presentazione di una

pratica

di sanatoria o comunque di regolarizzazione, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere concordate con l'ufficio preposto del Comune di Quarrata, nonché presentazione di relativa pratica di

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
93

sanatoria a livello strutturale da presentare presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia. Dovendo quindi lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, ritiene di

poter quantificare presumibilmente i relativi costi di regolarizzazione in indicative Euro 10.000,00, comprensive di spese tecniche e sanzioni, salvo evidentemente diverse somme che potrebbero essere

quantificate anche dallo stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e sanzioni, e quindi

salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito alla richiesta di

regolarizzazione, con eventuale anche richiesta di messa in ripristino di alcune opere abusivamente

realizzate.

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai

fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di

diversi oneri sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Stante la natura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non si rilevano vincoli ed

oneri condominiali, salvo quanto già riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" che precede.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
94

LOTTO 3

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
95

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1[^]-2[^]

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato, terra - tetto, con relative pertinenze coperte e scoperte, posto nelle immediate

vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Fabbricato ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di

un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima,

collinare,
che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante,
coincidente
con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.
A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla
presente
sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior
consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con
colorazione
rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel
proseguo della presente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve
provvedere, entro
sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i
certificati
delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti
anni
anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un
certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione
Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque
integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

96

via Vittorio Veneto n.c. 58

51039 - Quarrata (PT)

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

- XXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Al fine di accertare il regime patrimoniale della signora Xa , quale proprietaria dei diritti di
piena ed esclusiva proprietà dell'intero della presente unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto
a

richiedere in data 05/12/2018 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata l'estratto per
riassunto dai registri degli atti di matrimonio (n. 29 p.II s.B anno 1970) dal quale emerge che lo
stesso

risulta coniugata in regime della separazione legale dei beni con il signor X giusta
l'annotazione apposta a margine del predetto certificato in data 05/12/1992, con il quale è
precisato che con

atto ai rogiti del Notaio X

stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni.

Sempre in data 05/12/2018 è stato altresì richiesto al predetto Ufficio Servizi Demografici del
Comune di

Quarrata il Certificato Cumulativo Completo, recante il n. 4819/2018, dal quale si rileva che la
predetta

signora XXa risulta residente in detto Comune, in via Vittorio Veneto n.c. 58, unitamente al

marito signor CXed al figlio signor X, e quindi presso l'unità immobiliare in questione.

A tal fine si segnala quindi fin da ora che quanto oggetto del presente lotto risulta in proprietà alla signora

XI quanto appunto pervenutogli in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/01/2001, come meglio descritto ed allegato nel prosieguo, e quindi evidentemente in data successiva alla predetta convenzione matrimoniale del Notaio Paolo Guida in data 23/07/1992.

Sotto lettera "A2" risulta già allegato l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ed il Certificato Certificato Cumulativo Completo, questi ultimi rilasciati dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018.

CONFINI

L'unità immobiliare di abitazione risulta confinare ad ovest, a piano terreno da Xa piano primo e secondo "sottotetto" da proprietà [REDACTED] lotto n. 2), ad est con fabbricato di proprietà dei signori Xa (mapp. 125 sub. 1), a sud con proprietà XX nord con via Vittorio Veneto, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Abitazione 40,00 mq 55,00 mq 1,00 55,00 mq 2,69 m T

Abitazione 40,00 mq 55,00 mq 1,00 55,00 mq 2,73 m 1^

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

97

Terrazza 31,00 mq 31,00 mq 0,25 7,75 mq 0,00 m 1^

Soffitta 46,00 mq 55,00 mq 0,20 11,00 mq 0,00 m 2^ sottotetto

Giardino 0,00 mq 585,00 mq 0,03 14,63 mq 0,00 m T

Autorimessa 24,50 mq 30,00 mq 0,50 15,00 mq 2,68 m T.

Totale superficie convenzionale: 158,38 mq

Incidenza condominia: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 158,38 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

Per opportuna conoscenza ed in relazione alle superfici come sopra riportate, si ritiene necessario precisare che la superficie relativa alla resede pertinenziale è stata desunta da quella così come risultante

catastralmente, rimandando per l'accertamento della reale consistenza a quanto meglio specificato nell'atto

pubblico di compravendita del 27/01/1929 ai rogiti del notaio Giulio Cesare Chiostrini, quest'ultimo menzionato e descritto al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", e quindi alla effettuazione anche

di dedicato rilievo da effettuarsi con apposita strumentazione topografica, il tutto tenuto conto altresì

dello stato effettivo dei luoghi e del fatto che tale resede all'attualità risulta completamente delimitata mediante opportune recinzioni.

Si precisa inoltre che la superficie calcolata in lordi mq. 30 è riferita alla porzione elevata su un solo piano

fuori terra attualmente destinata a cucina oltre due piccoli locali di cui uno ad uso w.c. e l'altro ad uso

ripostiglio, con sovrastante terrazza di copertura, che secondo le previsioni progettuali di cui alla Pratica

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

98

Edilizia n. 147 dell'anno 2002, quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia"

riportata nel prosieguo della presente, risulta invece destinato a garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per iodo Proprietà Dati catastali

proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero

Catasto Fabbricati

Fg. 38, Part. 3, Sub. 3

Categoria C6

Cl.2, Cons. 23

Superficie catastale 29 mq

Rendita € 73,65

Piano T

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte risulta attualmente rappresentato al

Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dai mappali:

-n. 3 subalterno 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 118, escluse aree

scoperte mq. 110, e rendita catastale Euro 355,06,

-n. 3 subalterno 3, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 29 e rendita

catastale Euro 73,65

giuste le planimetrie allegate alla denuncia di variazione presentata in data 02/09/2009 ed acquisita al n.

PT0126165 di protocollo (n. 797.1/2009) in atti dallo stesso giorno, correttamente intestate all'attuale

soggetto debitore XPer i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, il tutto preceduto dalla presentazione al Catasto Terreni di dedicato aggiornamento cartografico (tipo mappale) in data

04/01/2006, protocollo n. 782, in atti dallo stesso giorno, con il quale la originaria consistenza del fabbricato di abitazione è stata aggiornata con l'inserimento in mappa dell'ampliamento andato a realizzare sul retro dello stesso, lato sud, quest'ultimo catastralmente, ma anche urbanisticamente, destinato a rimessa.

n. 143.

Non è dato conoscere allo scrivente le procedure attuate per la effettuazione di tale variazione catastale, e chi le abbia commissionate, ritenendo quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla proprietà di detta porzione di resede, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto lettera "C6" comprendente le planimetrie rappresentative del fabbricato in questione come sopra indicate, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile ed estratti di mappa storici, rimandando comunque anche alla cartografia relativa al vecchio Catasto già allegata sotto lettera "C5" per quanto attiene in particolare la verifica ed accertamento della consistenza della più volte menzionata resede pertinenziale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

38 3 2 A3 4 5,5 118 mq 355,06 € T-1

38 3 3 C6 2 23 29 mq 73,65 € T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/01/2019 presso il fabbricato in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non perfetta corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui all'ultima denuncia di variazione presentata in data 02/09/2009 ed acquisita al n. PT0126165 di protocollo (n. 797.1/2009) in atti dallo stesso giorno, con quanto invece effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia gli attuali identificativi catastali che individuano il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, come meglio già descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trovano

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

103

invece corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Nel particolare si ritiene ora quindi opportuno segnalare le incongruenze grafiche e/o variazioni riscontrate appunto dallo scrivente in sede di sopralluogo rispetto a quanto raffigurato nelle relative planimetrie catastali rappresentative di cui alla più volte citata denuncia di variazione dell'anno 2009, con

particolare riferimento a quella riferita all'unità immobiliare catastalmente destinata a rimessa, ed identificata dal mappale n. 3 subalterno 3.

Per tale motivo di seguito si ritiene quindi effettuare un approfondimento delle incongruenze grafiche e/o

variazioni riscontrate distinguendole per singola unità immobiliare ed individuate sostanzialmente nelle

seguenti:

1) per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso abitativo identificata dal mappale n. 3 sub. 2

Si riscontrano lievi discordanze grafiche relative a:

-diverso posizionamento al piano terreno delle due aperture costituite da una finestra e l'altra porta

- finestra poste sul lato sud del fabbricato, in quanto invertite tra loro;

- mancata indicazione, anche con solo accenno grafico, dell'apertura interna al piano terreno di collegamento con l'ulteriore unità immobiliare catastalmente avente destinazione ad uso rimessa

(mapp. 3

sub. 3);

-diversa conformazione, al piano primo, della parte terminale di sbarco della rampa scale che si diparte dal

piano terreno;

-indicazione della finestra posta sulla facciata lato sud, a servizio del locale doccia w.c. al piano primo, con

dimensioni maggiori rispetto a quanto presente in loco;

-mancata rappresentazione delle due soffitte poste al piano secondo "sottotetto", comunque accessibili per

mezzo di botola con scala retrattile posta nell'ambito del vano scale, con la precisazione comunque che le

stesse risultano avere un'altezza massimo misurata in corrispondenza della linea di "colmo" pari a circa mt.

1,50, e quindi comunque non rilevanti ai fini catastali.

Si precisa inoltre, riferendosi al piano terreno, un diverso utilizzo dei locali rispetto a quanto invece desumibile dalla relativa planimetria catastale rappresentativa dell'unità immobiliare di abitazione.

2) per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso rimessa identificata dal mappale n. 3 sub. 3

In relazione alla presente unità immobiliare, come già anticipato al punto 1) che precede, si rileva, che la

stessa risulta in loco avere diretta comunicazione con l'unità immobiliare di abitazione, ma soprattutto

non risulta essere utilizzata quale rimessa, ma bensì quale locale di abitazione destinato a cucina, con

presenza all'interno della stessa di due ulteriori piccoli locali ad uso doccia w.c. e ripostiglio, il tutto quindi

in contrasto con la consistenza e destinazione d'uso così come risultanti invece sia dalla documentazione

catastale ma anche urbanistica.

In particolare si evince quindi che l'unico ampio locale destinato a rimessa così come autorizzato da vari

atti autorizzativi e comunque catastali, risulta invece utilizzato quale locale cucina, e quindi funzionalmente correlato alla restante unità immobiliare di abitazione, contraddistinta come già

detto dal

mappale n. 3 subalterno n. 2 di cui al punto 1) che precede.

Per tale circostanza si rimanda a quanto meglio precisato anche al paragrafo "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

XXXXXXXXXXXX(debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

104

IstitutiXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX ha comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da

personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegata le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora X la quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegata le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute

di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, il tutto per il

giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

Inoltre in data 29/01/2019, sempre alla presenza di dedicato personale della Società Is.Ve.G s.r.l., è stato

possibile ultimare i sopralluoghi ai beni oggetto della presente Procedura, mediante accesso e rilevazione

del fabbricato di abitazione e relative pertinenze coperte e scoperte in questione posto sempre in Comune

di Quarrata, in via Vittorio Veneto n.c. 62.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

Al riguardo si precisa fin da ora che a seguito delle risultanze degli accertamenti effettuati dal predetto Comune in relazione alle pratiche edilizie riferite ai beni oggetto della presente Procedura, con apposita istanza datata 10/01/2019 lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 15/01/2019 all'Ufficio Edilizia Privata, il rilascio di una certificazione attestante la non reperibilità presso gli archivi Comunali delle pratiche n. 426/67 et n. 270/53. Istanza quest'ultima acquisita al n. 2157 di protocollo generale in data 15/01/2019. Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C. in data 16/01/2019, lo stesso Comune di Quarrata,

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

105

in persona del proprio Responsabile di servizio, ha provveduto ad inviare un'attestazione con la quale segnala appunto il non reperimento presso i propri archivi delle pratiche come appena sopra segnalate.

In proposito si precisa fin da ora che la pratica n. 426/67 (rilasciata nell'anno 1968) è relativa alla costruzione del fabbricato condominiale, oggi denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di

Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59 e quindi riferita al bene di cui al lotto n. 4 della presente

perizia, mentre la restante pratica edilizia n. 270/53, intestata comunque a soggetti danti causa degli

attuali soggetti debitori, non è dato conoscere a quale fabbricato sia riferita, in quanto non individuabile

secondo quanto rubricato nei database del Comune di Quarrata e quindi secondo quanto affermato dallo

stesso personale dedicato.

E' stato possibile unicamente rilevabile che detta pratica è riferita alla "costruzione di un fabbricato di

civile abitazione" ed intestata al signor Xquest'ultimo appunto dante causa dei signori XXXXXX

Comunque a maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Tale attestazione con relativa istanza e relative ricevute di protocollazione e ricezione, risulta già allegata

alla presente sotto lettera "A12".

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risultano già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con

relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di

prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di

Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

106

del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da

parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione.

In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi

in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto

appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non

oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente

perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte

esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime

direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia,

e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque abitato e quindi utilizzato, in sede di sopralluogo è risultato in normali condizioni di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, risulta composto, nel suo complesso, così come catastalmente ed urbanisticamente autorizzato, da una unità immobiliare ad uso abitativo ad altra ad uso rimessa che si ricorda identificate dai mappali n. 3 subalterno 2 et subalterno 3, aventi entrambe diritto alla resede scoperta comune identificata dal mappale n. 3 subalterno 1, quale bene comune non censibile.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda comunque alla rappresentazione ed identificazione grafica della resede scoperta a comune così come indicata e descritta nell'elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di variazione presentata in data 02/09/2009 ed acquisita al n. PT0126165 di protocollo (n. 797.1/2009) in atti dallo stesso giorno, che trovasi già allegata in copia alla presente sotto lettera "C6".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
107

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sulla fabbricato di abitazione e relative pertinenze, salvo l'obbligo assunto da parte del dante causa dell'odierno soggetto proprietario signora

seguito di quanto convenuto con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Chiostrini in data 27/01/1929 repertorio n. 3750 fascicolo n. 2150, già menzionato al paragrafo "provenienza ventennale", con il quale "è rimasto espressamente convenuto fra le parti che nel deposito

del pozzo nero appartenente alla casa come sopra acquistata dai coniugi Xi, il signorX XPOtrà farvi sboccare la tubazione della latrina del fabbricato attiguo di sua proprietàomissis....."

In considerazione del fatto che nel corso degli anni vi è stata evidentemente una evoluzione delle normative che hanno regolamentato lo smaltimento dei liquami a servizio dei fabbricati di abitazione, con conseguente modifica ed adeguamento degli stessi, è ragionevole ipotizzare che la situazione così come prospettata nell'atto pubblico, all'attualità, non abbia più ragione di esistere, salvo comunque più approfonditi accertamenti e verifiche che dovranno essere effettuate in tal senso da parte dei soggetti eventualmente aggiudicatari del bene in questione.

Si segnala inoltre ulteriori gravami e servitù di fatto esistenti, anche se talune non apparenti, nascenti da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle

ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 1 et 2 della presente perizia.
Dovrà essere cura dei soggetti eventualmente aggiudicatari, se necessario, provvedere quindi ad un accertamento di tutte le servitù, anche non apparenti, e quindi con verifica anche della ubicazione e percorso delle tubazioni di scarico e di deflusso delle liquami provenienti dalle varie unità immobiliari di cui ai lotti n. 1, n. 2 et n. 3, con conseguente regolamentazione e regolarizzazione delle stesse da effettuarsi anche con dedicato atto pubblico notarile, e quindi attraverso anche la realizzazione di eventuali opere edili ed impiantistiche che si dovessero rendere necessarie, con presentazione anche di dedicate pratiche edilizie presso il competente Comune di Quarrata, e quindi con accollo dei relativi costi, evidentemente all'attualità non quantificabili.
Al riguardo, quale indicazione non esaustiva di quanto appena sopra esposto, e comunque come meglio poi precisato al paragrafo "caratteristiche costruttive", si segnala che la consistenza della resede così come oggi di pertinenza del fabbricato in questione risulta all'attualità fisicamente suddivisa in due porzioni per mezzo di recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, di cui la minor consistenza viene di fatto utilizzata a servizio del fabbricato in questione, mentre la restante maggior consistenza viene utilizzata a servizio dell'unità immobiliare di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 1 subalterno 6 et mappale n. 2 sub. 2 uniti tra loro).
Tale circostanza è motivata anche dal fatto che proprio nell'ambito della porzione di resede si diparte una rampa scale avente struttura metallica sorretta da una sottostante pilastratura in cemento armato di sostegno, che conduce proprio alla terrazza posta al piano primo di pertinenza della predetta unità immobiliare di abitazione di cui al lotto n. 2 della presente perizia.
Si evidenzia peraltro che nell'ambito della ringhiera metallica posta a delimitazione della predetta terrazza al piano primo, lato est, risulta presente un piccolo cancellino che mette in comunicazione la stessa con l'ulteriore terrazza di pertinenza del fabbricato in questione, posta sempre al piano primo.
Si rileva inoltre che dalla resede scoperta in argomento risulta avere accesso il piccolo locale attualmente adibito a ripostiglio, quest'ultimo però di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso negozio di cui al bene n. 2 del lotto n. 1 della presente perizia.
Particolarità queste, che tra le altre, dovranno appunto essere oggetto di regolamentazione tra i vari ed eventuali soggetti aggiudicatari.
Il tutto naturalmente salvo ulteriori servitù, anche non apparenti, e quindi opere non visibili ma permanenti, eventualmente a servizio dei terreni confinanti di altra proprietà.
Per quanto sopra si rimanda a quanto meglio descritto al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive", nonché all'elaborato grafico schematico, il tutto riportato nel prosieguo della presente.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

108

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, elevato complessivamente su due piani fuori terra oltre piano "sottotetto" parzialmente praticabile, il tutto

posto
nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale
Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto
dalla quale risulta avere appunto accesso dal n.c. 62, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.
Nel suo complesso risulta quindi libero su due lati, mentre ad ovest risulta confinare con le ulteriori unità
immobiliare ad uso negozio ed abitazione di cui al lotto n. 1 et n. 2 della presente perizia, mentre ad est con
fabbricato in proprietà a persone terze, estranee alla presente vertenza.
Risulta avere struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, e solai di interpiano realizzati in latero – cemento.
La copertura risulta del tipo a “capanna” con le falde inclinate lati sud e nord, realizzata con struttura in
latero – cemento costituita da travetti tipo tralicciato e pignatte di laterizio, con gronde laterali complete
di canali e discendenti presumibilmente in rame, manto in laterizio del tipo “marsigliese”, con presenza
sulla falda lato nord di un lucernario avente funzione, tra l’altro, di illuminazione ed aerazione dei sottostanti locali ad uso soffitta.
Esternamente, le facciate, risultano rifinite con intonaco di tipo civile tradizionale a malta idraulica con
tinteggiatura a temperina fine di colore chiaro.
Scendendo ora nel particolare si precisa che la porzione immobiliare risulta quindi avere accesso esclusivo
direttamente dal n.c. 62 della predetta via Vittorio Veneto, e si sviluppa come già detto su due piani fuori
terra oltre soffitte “sottotetto”, e composta così come utilizzata al momento del sopralluogo, al piano
terreno da ampio ingresso dal quale si diparte la rampa scale di collegamento con il piano primo, ripostiglio sottoscala, soggiorno, cucina, altro piccolo disimpegno, ripostiglio e doccia w.c.; al piano primo da disimpegno, due camere, doccia w.c. oltre ampia terrazza sul lato sud.
Nell’ambito del soffitto sovrastante la rampa scale di collegamento tra il piano terreno e primo, risulta
presente una botola con scala retrattile che permette di accedere ai due locali soffitta posti al sovrastante
piano secondo “sottotetto”, questi ultimi rifiniti totalmente al grezzo e parzialmente praticabili in quanto
aventi comunque altezze ridotte, variabili da circa mt. 0,47 a mt. 1,00 nelle parti più basse, quindi rispettivamente sui lati nord e sud, mentre circa mt. 1,50 in corrispondenza della linea di colmo.
A titolo informativo e ad anticipazione di quanto meglio precisato al paragrafo “regolarità edilizia”, si segnala che il locale cucina posto al piano terreno, unitamente agli ulteriori locali ad uso disimpegno,
ripostiglio e doccia w.c., tutti posti nell’ambito della porzione lato sud, posta in avancorpo all’originaria
consistenza del fabbricato di abitazione, risultano di fatto nel loro complesso costituire l’ampio ed unico
locale così come progettualmente previsto ad uso rimessa e quindi come tale successivamente autorizzato
dal Comune di Quarrata mediante il rilascio della Concessione per l’Esecuzione di Opere Edili n. 76 del
29/04/2002 (Pratica Edilizia n. 147/02).
Internamente al fabbricato, tutti i locali posti al piano terreno, risultano pavimentati con mattonelle in
gres porcellanato di colore rosso simil “cotto” con relativo battiscopa, mentre i locali posti al piano

primo

risultano pavimentati con parquet in legno.

I due locali doccia w.c. ubicati rispettivamente ai piani terreno e primo, risultano anch'essi pavimentati e

rivestiti a parete con mattonelle in gres porcellanto, in parte del tipo a "mosaico, corredati di box doccia e

completi di sanitari e rubinetterie di serie; gli intonaci, tutti, risultano essere di tipo civile a malta di calce

idraulica tinteggiati con temperina fine di colore bianco.

Il portoncino di ingresso alla porzione abitativa risulta in legno massello corredato di specchiatura nella

parte superiore, gli infissi esterni dei vari locali (finestre e porte – finestre) sono presumibilmente in pvc

effetto legno, con vetrocamera completi di persiane esterne del tipo alla "fiorentina" in alluminio preverniciato di colore verde, mentre gli infissi interni sono tutti in legno tamburato di colore chiaro

con

struttura del tipo "alveolare" detto comunemente "a nido d'ape".

L'ampia terrazza posta al piano primo, lato sud, risulta pavimentata con mattonelle in clinker antigelivo

e/o similare, e delimitata perimetralmente sui lati sud, est, ed in minima parte sul lato ovest, da ringhiera

metallica a disegno semplice.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

109

Come già anticipato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" si segnala che nell'ambito della porzione di ringhiera lato ovest, a delimitazione con la terrazza di pertinenza dell'unità abitativa di cui al

lotto n. 2 della presente perizia, risulta attualmente presente un piccolo cancellino metallico che di fatto

consente la diretta comunicazione tra le due terrazze.

L'impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo autonomo

alimentato a gas - metano con generatore di calore collocato esternamente, nell'ambito della terrazza

posta al piano primo, completo di corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio all'interno dei singoli

locali di abitazione e di termoarredi per quanto riguarda i due bagni al piano terreno e primo, il tutto completo di termostati di zona, installati ai vari piani della villetta.

In relazione al predetto generatore di calore non sono state fornite allo scrivente le relative certificazioni,

limitandosi a precisare che comunque il fabbricato risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica

redatto in data 04/10/2013, acquisito al n. 40300 di protocollo del Comune di Quarrata in pari data, ed

allegato in copia alla presente sotto lettera "C7".

Il fabbricato risulta evidentemente munito altresì di impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, completo di quadri di comando, interruttori, prese e placche di serie.

L'ampia resede pertinenziale esterna, avente forma irregolare e sviluppatasi fondamentalmente da est

verso ovest, e risulta parzialmente pavimentata per quanto attiene fondamentalmente la porzione lato

nord, immediatamente prossima al fabbricato, mentre la maggior parte risulta invece lasciata inerbita con

presenza all'interno della stessa anche di piantumazioni ed essenze arboree di varia natura.

A tal fine si ricorda che la maggior parte della stessa risulta all'attualità utilizzata a servizio dell'unità

immobiliare di abitazione facente parte del lotto n. 2 (mappale n. 1 subalterno 6 et mappale n. 2 sub. 2 uniti tra loro), e messa in diretta comunicazione con la stessa per mezzo di una rampa scale con struttura metallica sorretta da una sottostante pilastratura in cemento armato di sostegno, il tutto insistente sulla predetta resede pertinenziale, che conduce proprio alla terrazza posta al piano primo di pertinenza della predetta unità immobiliare di abitazione di cui al lotto n. 2 della presente perizia. Dalla resede risulta inoltre avere accesso un piccolo locale ad uso ripostiglio posto al piano terreno, quest'ultimo però facente parte dell'unità immobiliare ad uso negozio di cui al ben n. 2 del lotto n. 1 della presente perizia. Circostanze queste ultime, che come già anticipato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", ed unitamente al piccolo cancellino metallico che consente la diretta comunicazione tra la terrazza di pertinenza del presente fabbricato con quella di pertinenza dell'unità abitativa di cui al lotto n. 2 della presente perizia, e quindi nonché a quelle ulteriori che potranno scaturire da più approfondite verifiche ed accertamenti, anche invasivi, discendono evidentemente da un utilizzo e possesso del bene in questione che potremmo definire a conduzione "familiare", correlato alle ulteriori unità immobiliari di cui ai lotti 1 et 2 della presente perizia. A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza della eventuale vendita forzata del fabbricato in questione con relative pertinenze coperte e scoperte costituente il presente lotto n. 3 et quelle oggetto del lotto n. 1 et n. 2 a soggetti aggiudicatari diversi, dovrà necessariamente essere provveduto da parte degli stessi alla realizzazione delle necessarie opere, anche murarie, al fine di rendere indipendenti tra loro le varie unità immobiliari. Fatto salvo quanto sopra, e proseguendo ora nella descrizione della resede pertinenziale al fabbricato in questione, e quindi prendendo in considerazione l'intera sua consistenza così come attualmente presente in loco, e comunque come catastalmente rappresentata in pertinenza al fabbricato di abitazione in oggetto, si rileva che la stessa risulta di fatto quasi completamente delimitata mediante recinzioni realizzate fondamentalmente in muratura, salvo una piccola porzione in estremità lato sud est che risulta invece delimitata con recinzione realizzata in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte. Si segnala che la stessa non risulta invece delimitata sul lato est, e precisamente nel tratto in cui risulta confinare con altra piccola resede di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso negozio di cui al bene n. 1 del lotto n. 1 della presente perizia, che si rammenta essere catastalmente identificato dal mappale n. 130. Tale mancanza di recinzione discende evidentemente da quanto già accennato in precedenza e quindi dal fatto che anche tali aree scoperte sono state fino all'attualità utilizzate come costituenti di fatto una unica entità, anche se catastalmente di pertinenza di fabbricati e/o unità immobiliari ben distinte. In relazione alla consistenza della resede si rimanda a quanto già anticipato al paragrafo "provenienza

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
110

ventennale" e quindi a quanto riportato in merito nel contesto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Chiostrini in data 27/01/1929 repertorio n. 3750 fascicolo n. 2150, al quale si rimanda appunto per un miglior chiarimento, e rimandando altresì alla effettuazione anche di specifici rilievi anche topografici e comunque a quella eventuale ed ulteriore documentazione di supporto, anche tecnica, che potrà essere rintracciata.

In relazione poi al lato ovest della resede scoperta in questione si ricorda che in base alla cartografia catastale valida all'impianto del Nuovo Catasto, primi anni '50, nonché in quella relativa al Vecchio Catasto Terreni, risalente dalla fine del 1800, e comunque come anche rilevabile dal contenuto del predetto atto pubblico di compravendita appena sopra menzionato, la stessa risultava confinare ad ovest con una "gora" o comunque corso d'acqua pubblico, evidentemente oggi coperto e/o dimesso e/o intubato, il cui tracciato risulta comunque individuabile in quanto identificato presumibilmente da uno strabello pedonale che si sviluppa verso sud, con andamento non rettilineo, fino a sfociare in corrispondenza della via Cino da Pistoia, in prossimità dell'Istituto scolastico dell'infanzia "Bruno Munari".

Dalle risultanze grafiche relative alle successive cartografie catastali, fino ad arrivare quindi all'attualità, si rileva che tale tratto di corso d'acqua risulta poi essere stato frazionato, e quindi accorpato, per porzione, alla consistenza dell'attuale resede pertinenziale.

Non è dato conoscere allo scrivente le procedure attuate per la effettuazione di tale variazione catastale, e chi le abbia commissionate, ritenendo quindi plausibile affermare che esistono presumibili incertezze relativamente alla proprietà di detta porzione di resede, il tutto salvo naturalmente eventuali migliori e più approfonditi accertamenti o comunque documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Proseguendo ancora si rileva nell'ambito della stessa la presenza di vari manufatti ed impianti che si possono essenzialmente riassumere in un piccolo manufatto in muratura avente altezza ridotta e superficie in pianta pari a circa mq. 2, posto in aderenza al muro lato est, a delimitazione con altra proprietà, all'interno del quale risultano presenti apparati impiantistici.

Rileviamo altresì la presenza di un pergolato/gazebo con struttura in legno, comunque precaria, delle dimensioni planimetriche di circa mt. 3 per mt. 3,60, oltre ad altro manufatto sempre in legno quest'ultimo posto in estremità lato sud ovest della resede, avente una superficie planimetrica di circa mq. 10,30, perimetralmente chiuso con tavole di legno e coperto, per quanto potuto accertare, con semplice guaina bituminosa, e con presenza sul suo lato ovest di tettoia del tutto precaria.

E' stato possibile altresì rilevabile la presenza di un pozzo artesiano con all'interno una pompa sommersa, la cui profondità non è data conoscere allo scrivente, in virtù del fatto che in base alle verificare effettuate presso il competente ufficio del Genio Civile di Pistoia, non risultano essere state presentate alcune richieste di realizzazione e/o regolarizzazione di tale pozzo.

Quanto sopra naturalmente salvo poi eventuali errori di ricerca da parte del personale di detto ufficio

preposto.

In base alle informazioni acquisite dai soggetti eseguiti risulterebbe che l'acqua prelevata dal predetto

pozzo, sia poi utilizzata per irrigazione e comunque a servizio della resede in questione, salvo diverse

indicazioni che potranno scaturire da un più approfondito accertamento a livello impiantistico.

Il piccolo manufatto all'interno del quale risultano allocati gli impianti e quadri di comando della pompa

sommersa appena sopra menzionata, risulta ubicato in aderenza al muro lato sud, a delimitazione con altra

proprietà.

Quanto sopra rilevato all'interno della resede pertinenziale al fabbricato è evidentemente riferito a quanto

potuto accertare visivamente da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, non potendo quindi sapere ed

accertare se nell'ambito della stessa, anche interrati, risultano presenti ulteriori manufatti e/o serbatoi di

vario genere.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente

riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente sotto lettera "C8", con la precisazione che

trattasi di un elaborato riepilogativo e quindi raffigurante, nel suo complesso, tutte le unità immobiliari

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
111

costituenti i lotti n. 1, n. 2 et n. 3 della presente perizia, al fine di meglio far comprendere, per quanto più

possibile e comunque per quanto potuto accertare visivamente dallo scrivente, l'effettiva situazione dello

stato dei luoghi con evidenziate le particolarità e problematiche che dovranno appunto essere risolte in

caso di aggiudicazione di tali unità da parte di soggetti distinti tra loro.

Sotto lettera "C9" si allega invece documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni e gli esterni

del fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data del

sopralluogo che si ricorda effettuato dallo scrivente in data 29/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente porzione immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/01/2019

- Scadenza contratto: 30/11/2021

Stato del la causa in corso per i l ri lascio

In riferimento allo stato di occupazione del fabbricato, e come già anticipato al paragrafo "stato conservativo", si segnala che lo stesso risulta utilizzato ed abitato dai signori XXXXXXXX nato a

XXXXXXXXXXXXe dalla figlia XXXX5, in base al

contratto di locazione abitativa datato 01/12/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data

08/01/2019.

In base al contenuto dello stesso si rileva che la durata del contratto è di tre anni a partire dal 01/12/2018 al

30/11/2021 ed "alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il

contratto è
prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda
adibire
l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge 431/98, ovvero
vendere
l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di
proroga
biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero
per la
rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da
inviare
all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto
è
rinnovato tacitamente alle stesse condizioni".

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in Euro 8.400,00 da corrispondere in n. 12 rate eguali
anticipate di Euro 700,00 ciascuna.

Si segnala che in considerazione del fatto che il fabbricato risulta quindi locato, per lo stesso,
almeno in

base alle risultanze degli accertamenti e documentazione messa a disposizione da parte del
Comune di

Quarrata, non risulta mai essere stata presentata la relativa attestazione di abitabilità.

Pertanto nel predetto contratto viene precisato che l'oggetto di locazione risulta essere unicamente
l'unità

immobiliare contraddistinta catastalmente dal mappale n. 3 subalterno 2 del foglio di mappa n. 38,
senza

alcuna indicazione dell'ulteriore unità immobiliare catastalmente destinata a garage,
contraddistinta

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

112

invece dal mappale n. 38 mappale n. 3 subalterno 3.

A tal fine si segnala comunque che quest'ultima porzione di fabbricato, anche se non identificata
catastalmente nel contratto di locazione, risulta comunque di fatto utilizzata dagli attuali affittuari, in
quanto destinata quale locale cucina con servizi, e quindi attrezzata per tale scopo, il tutto in
difformità

invece da quanto autorizzato in base alla Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 76 del
29/04/2002

(Pratica Edilizia n. 147/02), come meglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Sotto lettera "C10" si allega copia del contratto di locazione abitativa datato 01/12/2018 con
relative

ricevute di invio e registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Pistoia.

In relazione a quanto appena sopra riportato, lo scrivente segnala che in base alla certificazione
rilasciata

dall'Agenzia delle Entrate, già allegata peraltro sotto lettera "A13", l'immobile in questione risulta
oggetto

di un contratto di locazione registrato in data 04/10/2013 al n. 341 serie 3P, evidentemente non più
in essere

e per il quale non risulta molto probabilmente mai essere stata presentata la relativa disdetta.

Nessuna indicazione invece viene fatta dell'attuale contratto di locazione abitativa datato
01/12/2018,

circostanza questa dovuta al fatto che quest'ultimo risulta essere stato registrato in data
08/01/2019,

allorquando la predetta certificazione dell'Agenzia delle Entrate risulta datata 17/12/2018 ed inviata
allo

scrivente a mezzo P.E.C in data 18/12/2018.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per iodo Proprietà Atti

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "C1" si allegano le risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

Ripercorrendo ora a ritroso la cronologia schematica come sopra indicata relativa alla provenienza ventennale, e volendo quindi procedere, a maggior chiarimento, ad un approfondimento dei vari passaggi

di proprietà, si rileva che il fabbricato di abitazione con relative pertinenze scoperte, il tutto così come

attualmente identificato catastalmente sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 3 sub. 1, sub. n. 2 et sub. n.

3, risulta intestato per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla signora signora XXXXXXXXXXXXX

In particolare la signora TXXXXXXXXXXa è pervenuta in proprietà esclusiva del fabbricato in questione in virtù

di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/01/2001 repertorio n.

34791 raccolta n. 5692, registrato a Pistoia in data 09/02/2001 al n. 432, ivi trascritto in data 14/02/2001 al n.

1190 del Registro Generale e n. 735 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori TXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sotto lettera "C2" si allega copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/01/2001.

A loro volta i predetti signori, erano quindi divenuti rispettivamente titolari dei diritti di proprietà pari ad

1/20 ciascuno, a seguito del decesso del signor XXXXnato a Quarrata il 10/06/1926, ivi deceduto in

data 03/02/2000, giusta la dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia

in data 27/07/2000 e registrata al n. 16 volume 1188, ivi trascritta in data 16/09/2000 al n. 7225 del Registro

Generale e n. 4685 del Registro Particolare.

A titolo informativo, nonché in conseguenza dell'attivazione della presente procedura, risulta essere stata

presentata alla competente Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, l'accettazione tacita di eredità da parte dei signori

XXXXXXXXXXXXX trascritta in data 21/11/2018 al n. 9680 del Registro Generale e n. 6549 del Registro Particolare.

Sotto lettera "C3" si allega la nota della predetta dichiarazione di successione unitamente alla nota relativa

all'accettazione tacita di eredità .

A sua volta il signor XXX, era divenuto titolari dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, a seguito del decesso della madre signora X nata a Quarrata il 15/01/899, ivi deceduta in data

25/06/1981, giusta la dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia in data

27/07/2000 e registrata al n. 17 volume 1188, ivi trascritta in data 19/04/2001 al n. 3201 del Registro Generale

e n. 2059 del Registro Particolare.

Sotto lettera "C4" si allega la nota della predetta dichiarazione di successione.

A loro volta i signori TXXXXXXXXXX e la di lui madre signora XXXXXXXXXXXXX, erano quindi divenuti

rispettivamente titolari dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/4 e dei diritti di piena proprietà pari a 1/4 il

primo di essi, mentre per i diritti di usufrutto pari ad 1/4 la seconda, a seguito del decesso del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta la dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro di Pistoia in data 15/10/1969 e registrata al nXXXXXXXXXXXXXXXXXivi trascritta in

data 14/11/1969 al n. 6930 del Registro Particolare.

In riferimento alle quote appena sopra attribuite ai due soggetti titolari dell'eredità legittima, stante la

circostanza che nella successione non sono state specificate, le stesse sono state desunte secondo quanto

normato dall'articolo 127 del Codice Civile previgente alla riforma del diritto di famiglia del 1975 che

prescriveva: "quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità.

L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri

casi. omissis.....".

Pertanto, alla luce del disposto previgente, al coniuge superstite, in questo caso alla signora XXXXXXXXXXXX

veniva così riconosciuto l'usufrutto pari alla quota di 1/2 sulla quota di proprietà di 1/2 caduta in successione

e quindi spettante al marito X in quanto in presenza di un solo figlio X

Si precisa infatti che la restante quota pari ad 1/2 di proprietà sul fabbricato in questione, risultava già

intestata alla stessa signora X, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio

Giulio Cesare Chiostrini in data 27/01/1929 repertorio n. 3750 fascicolo n. 2150, registrato a Pistoia in data

30/01/1929 al n. 1101 volume 192, ivi trascritto in data 02/02/1929 al n. 5430 del Registro Particolare, per

acquisto fattone, unitamente quindi al maritoXX quale titolare della restante quota di proprietà pari ad 1/2, dal signor X

Ai fini di portare a conoscenza, per quanto possibile, delle caratteristiche dimensionali e particolarità

riferite al fabbricato ed alla relativa resede pertinenziale oggetto del presente lotto, si ritiene di doversi

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

117

soffermare su quanto riportato nell'atto pubblico di compravendita del 27/01/1929, appena sopra menzionato, precisando che nel corpo dello stesso, si rileva quanto testualmente riportato:

"casetta di piani due e vani quattro da terra a tetto in Quarrata, Comune di Tizzana, località denominata

"Spedaletto" con annesso appezzamento di terreno lavorativo, vitato, pioppato, di figura irregolare facente corpo con la casa sul lato di mezzogiorno, il tutto confinato daXXXXXXXXXvia vecchia

Fiorentina

e venditore X per più lati.

Il perimetro del terreno è segnato dalle seguenti misure: lato di mezzogiorno (sud) m. 41, lato di levante

(est) m. 16; lato di tramonta (nord) m. 9,40, e cioè la stessa lunghezza della casa venduta; lato sulla gora m.

11,50; lato a confine con la proprietà Vestri m. 27,50; ed infine lato che chiude il perimetro sempre sul

confine Vestri m. 7,30.....omissis.....

Al catasto dell'anzidetto Comune di Tizzana gli immobili anzidetti sono rappresentati in Sez. K dalla particella n. 2580 per intero art. di stima 564 quanto al fabbricato, e da porzione della particella n.

1997 art.

di stima 435 con superficie di bq. 1355 pari a mq. 461,50, quanto al terreno, come maglio verrà a risultare dal

tipo di frazionamentoomissis.....

E' rimasto espressamente convenuto fra le parti che nel deposito del pozzo nero appartenente alla

casa

come sopra acquistata dai coniugi X il signor XXXXXXXXXXXX potrà farvi sboccare la tubazione della latrina del fabbricato attiguo di sua proprietà e che il perimetro esterno del terreno acquistato dovrà essere recintato immediatamente a cura e spese dei compratori mediante solida rete metallica.”

Ebbene dal contenuto dell'atto pubblico si rileva che la descrizione catastale di quanto compravenduto è riferita evidentemente al Vecchio Catasto, valido fino ai primi anni '50, rilevando comunque che la consistenza della resede pertinenziale del fabbricato all'epoca acquistata dai signori XXXXXXXXXXXX risultava avere una consistenza pari a mq. 461,50, con indicazione peraltro delle misure perimetrali della stessa.

A tal fine vuole subito segnalare la circostanza che in base a quanto rilevabile dal contenuto dell'atto appena sopra menzionato, la porzione di resede acquistata risultava identificata in Sezione K del Comune di Tizzana, da porzione della particella identificata al Vecchio Catasto dalla particella n. 1997, ed in particolare quella porzione che in base alla ricerche effettuate dallo scrivente risulterebbe avere assunto il nuovo identificativo particella n. 3123.

Prendendo quindi a riferimento la consistenza attuale della resede pertinenziale così come rilevabile in loco, si evidenzia che la stessa risulta avere evidentemente una maggiore superficie planimetrica rispetto alla predetta particella n. 3123, con interessamento presumibilmente, anche dell'adiacente particella identificata al Vecchio Catasto con il n. 2008, quest'ultima invece non menzionata nell'atto pubblico di compravendita del 27/01/1929.

Peraltro, anche in base alle risultanze catastali del Nuovo Catasto, la superficie della resede pertinenziale al fabbricato risulta invece pari a circa mq. 585, senza considerare che la stessa è priva della ulteriore superficie di circa mq. 30 oggi occupata dal corpo di fabbricato edificato nell'anno 2002, quest'ultimo come meglio descritto al dedicato paragrafo “regolarità edilizia”, e quindi ben maggiore rispetto ai mq. 461,50 menzionati nel predetto atto.

In effetti andando ad analizzare la consistenza della resede pertinenziale così come risultante dagli atti catastali, a partire quindi fin dalla formazione del Nuovo Catasto nei primi anni '50, con quanto invece riportato analiticamente nel predetto atto pubblico, si rileva in particolare, una discordanza in riferimento al lato est della stessa (lato di levante), indicato appunto nell'atto del 27/01/1929 come avente una lunghezza di mt. 16.

Tale lato sulle mappe catastali valide nei vari periodi temporali, a partire quindi dall'impianto del Nuovo Catasto fino ad arrivare all'attualità, nonché come effettivamente accertabile in loco, risulta invece avere una lunghezza ben maggiore.

Per tale specifica questione si rimanda quindi ad un migliore accertamento della reale consistenza della resede pertinenziale mediante anche effettuazione di dedicato rilievo da effettuarsi con apposita strumentazione topografica, il tutto tenuto conto altresì dello stato effettivo dei luoghi e quindi del

fatto

che tale resede all'attualità risulta completamente delimitata mediante opportune recinzioni, nonché di

documentazione e/o atti legittimanti lo stato attuale dei luoghi.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

118

A maggior chiarimento di quanto sopra, per quanto possibile, si allega fin da ora sotto lettera "C5" una

sovrapposizione tra la cartografia del Vecchio Catasto e quella del Nuovo Catasto, elaborata tramite

apposito programma della Regione Toscana ("Castore"), nonché la cartografia relativa al solo Vecchio

Catasto, comprendente altresì la rappresentazione grafica dei vari frazionamenti ("cartoncini") presentati

nel corso degli anni ed attinenti la resede pertinenziale in questione, e comunque rimandando anche alla

ulteriore cartografia catastale riferita invece al Nuovo Catasto che verrà allegata nel prosieguo della

presente.

Dal contenuto dell'atto pubblico si rileva infine, per quanto di interesse, che all'epoca dell'acquisto del

fabbricato e relative pertinenze da parte dei signori XXXXXXXXXXXXX risultava presente, presumibilmente nell'ambito della resede pertinenziale, un pozzo nero ove il venditore si era riservato la

possibilità di farvi confluire la tubazione di scarico dei liquami provenienti dalla latrina del fabbricato attiguo di sua proprietà.

In considerazione del fatto che nel corso degli anni vi è stata evidentemente una evoluzione delle normative che hanno regolamentato lo smaltimento dei liquami a servizio dei fabbricati di abitazione, con

conseguente modifica ed adeguamento degli stessi, è ragionevole ipotizzare che la situazione così come

prospettata nell'atto pubblico, all'attualità, non abbia più ragione di esistere, salvo comunque più approfonditi accertamenti e verifiche che dovranno essere effettuate in tal senso da parte dei soggetti

eventualmente aggiudicatari del bene in questione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 20/04/2010

Reg. gen. 3220 - Reg. part. 706

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 195.000,00

Spese: € 195.000,00

Percentuale interessi: 3,80 %

Rogante: Notaio Bafunno vincenzo

Data: 12/04/2010

N° repertorio: 55776

N° raccolta: 18187

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/05/2010

Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805

Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di X
Contro TX

Capitale: € 470.000,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
119

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Notaio Marco regni

Data: 04/05/2010

N° repertorio: 207904

N° raccolta: 42620

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 1171

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di X

CX

Contro X

Capitale: € 12.055,69

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di X

Contro TXXXX

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 9.875,00

Interessi: € 10.125,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/12/2014

N° repertorio: 4319/2014

Trascrizioni

• Verbal e di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore dXXXXXXXXXX

Contro X

Oneri di cancelazione

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

120

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi della porzione immobiliare in questione trovano corrispondenza

con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n.

8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

In riferimento a quanto sopra schematicamente riportato si segnala altresì che per il fabbricato in questione risulta essere stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal

notaio Vincenzo Bafunno in data 22/04/2002 repertorio n. 37654 raccolta n. 7039, trascritto a Pistoia in

data 09/05/2002 al n. 3892 del Registro Generale e n. 2551 del registro Particolare, con il quale la signora

TXXXXXXXXXXNella sua qualità di proprietaria, si è impegna per sè, suoi successori o aventi causa, a

mantenere il rapporto pertinenziale tra il manufatto ad uso autorimessa edificato in base alla già più volte

menzionata Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 76 del 29/04/2002 (Pratica Edilizia n. 147/02)

ed il fabbricato di abitazione.

Manufatto che come già anticipato risulta all'attualità destinato ed utilizzato irregolarmente quale locale

"cucina", rimandando a tal fine anche a quanto meglio precisato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia"

riportato nel prosieguo della presente.

Sotto lettera "C11" si allega copia delle note di iscrizione e trascrizione relative alle due formalità appena

sopra segnalate, rimandando per le altre a quanto già allegato alla presente sotto lettera "C1" et "A21".

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze

del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, secondo il quale il fabbricato risulta classificato quale "edifici di interesse

ambientale e documentale", disciplinato dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132 delle relative

Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato risulta classificato nella categoria di "edifici e complessi

edilizi di classe 4", disciplinata dall'art. 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle

predette

Norme.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

121

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

"Art. 130- Edifici di Classe 4:

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o,

se di
impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.

2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 74. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo nei casi di comprovata impossibilità di recupero strutturale dell'edificio.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocamente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico critica di cui all'art. 74, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti

"Art. 132:

1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.

2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20.
- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico.

4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.

5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano

un

organico e coerente inserimento nel tessuto storico.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad

inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del

tessuto insediativo storico.

6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

122

volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di

ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie

utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.

7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di

adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle

abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in

misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa.

Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse

per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica

via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS

agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto.

8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.

9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si

applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi."

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 4:

1. Sono gli edifici di modesto valore architettonico, tipologico e contestuale, spesso parzialmente alterati

rispetto al carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia,

costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

2. Sugli edifici di valore testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. La demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) . ammessa solo previa

redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.46 con la quale sia dimostrata l'assenza di

elementi di pregio, l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza

idraulica.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di ripristino (ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo R6) per gli edifici o le

porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art. 30.

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio nè può essere preclusa o compromessa la loro percezione;

- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

6. Sugli edifici di classe 4, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di

pianura (EP1 ed EP2), si applicano le specifiche disposizioni previste per gli edifici di classe 3 all'art.43 comma 8.

7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 . prescritta la redazione della relazione

storico-critica di cui all'art. 46 solo nei casi indicati nel presente articolo. Gli interventi edilizi sui suddetti

immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio: sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustificano la loro applicazione

in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tale condizioni devono essere

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

123

adeguatamente motivate mediante la redazione dell'analisi storico- critica di cui all'art. 46.”

“Art. 51:

1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti

storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici

e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè

compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di

edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti

norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia

dimostrata la

loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel

tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in

cui dovrà

inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale.

Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non

inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle

pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere

ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli

stessi fino a 15 mq di Sul;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere

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

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella

degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici

pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se

preesistenti.”

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera “A22” risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra

menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

124

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo “precisazioni” che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che il

fabbricato

di abitazione in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche edilizie messe a disposizione dello scrivente si rileva che con

istanza acquisita in data 22/09/1956 (Pratica Edilizia n. 123/1956), l'allora proprietaria signora Bardi Elisa,

ha provveduto a presentare la domanda per la esecuzione di lavori di "intonacatura della facciata della casa

..... posta in Quarrata via Vittorio Veneto".

Sotto lettera "C12" si allega copia della pratica Edilizia appena sopra citata.

Con successiva istanza presentata in data 01/03/2002 ed acquisita al n. 10882 di protocollo generale del

citato Comune (Pratica Edilizia n. 147/2002), l'attuale proprietaria signora XXXXXXXXXa ha provveduto a

presentare una richiesta per la realizzazione di opere di "ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione e

realizzazione di autorimessa ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A.", alla quale ha fatto seguito, previo parere

favorevole, tra gli altri, della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29/03/2002 n. 15, della

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 76 del 29/04/2002 (Pratica Edilizia n. 147/02), ritirata in

data 07/05/2002.

Dai grafici progettuali allegati alla pratica edilizia in questione, si rileva che le opere in progetto hanno

previsto fondamentalmente una completa redistribuzione interna del fabbricato di abitazione con demolizione della originaria copertura costituita da più falde sfalsate tra loro, e successiva ricostruzione

con nuova avente diversa conformazione, nonché realizzazione di un nuovo manufatto in avancorpo sul

retro del fabbricato di abitazione e quindi nell'ambito della resede esclusiva lato sud, da adibire a garage

pertinenziale con sovrastante terrazza piana praticabile di copertura.

In riferimento a quest'ultimo manufatto si segnala fin da subito che lo stesso è stato realizzato in base a

quanto disposto dall'allora vigente normativa del Comune di Quarrata, e quindi dalle Norme Tecniche di

Attuazione relative al Piano Regolatore Comunale adottate con delibera del Consiglio Comunale di Quarrata n. 141 del 21 dicembre 1992, approvate con delibera della G.R. Toscana n. 451 del 18 dicembre

1995 ed entrate in vigore in data 24 gennaio 1996, che all'art. 18 prevedevano la possibilità di realizzare o

ampliare nelle "sottozone B0, B1 e B2", pertinenze e/o accessori singoli in muratura, fino ad una superficie

utile netta massima di metri quadrati 30 (trenta) ed un volume massimo di metri cubi 80 (ottanta), per

ogni unità abitativa esistente al momento della adozione delle stesse norme, in deroga agli indici di zona

nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, fatto salvo il caso di pareti finestrate di vani abitabili, per le quali la distanza è stabilita in metri lineari 10 (dieci).

Tale intervento era quindi subordinato al vincolo di destinazione al fabbricato principale di abitazione, in

conseguenza del quale, preventivamente al rilascio della predetta Concessione è stato stipulato un atto

unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 22/04/2002

repertorio n. 37654 raccolta n. 7039, trascritto a Pistoia in data 09/05/2002 al n. 3892 del Registro Generale

e n. 2551 del Registro Particolare, con il quale la signoraXXXXXXXXX nella sua qualità di proprietaria, si è

impegna per sé, suoi successori o aventi causa, a mantenere il rapporto pertinenziale tra il nuovo manufatto ad uso autorimessa e/o garage ed il fabbricato di abitazione.

Tale atto unilaterale d'obbligo edilizio risulta già allegato alla presente sotto lettera "C11".

Provvedendo quindi ad effettuare un confronto con quanto sopra progettualmente previsto e quanto

invece rilevabile in loco all'attualità si evidenziano difformità che di seguito, a titolo comunque non

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

125

esaustivo, si intendono evidenziare e descrivere.

In particolare si rileva una diversa distribuzione interna dell'intero fabbricato di abitazione, sia al piano

terreno che piano primo, con modifiche prospettiche su entrambe le facciate lati sud e nord (in fregio alla

via Vittorio Veneto), concernenti queste ultime fondamentalmente in una diversa ubicazione e dimensione

delle aperture, sia finestre che porte – finestre.

La diversa distribuzione interna al piano terreno consiste nella realizzazione in diversa posizione della

rampa scale che consente di raggiungere il sovrastante piano primo, nonché nella realizzazione nell'ambito della parete lato sud, avente peraltro rilevanza ai fini strutturali, di un'apertura della larghezza

di circa mt. 1,70 che mette in diretta comunicazione i preesistenti locali abitativi, con il nuovo manufatto

progettualmente adibito ad autorimessa/garage, ma di fatto utilizzato ed attrezzato quale cucina.

All'interno dello stesso sono stati altresì ricavati ulteriori due piccoli locali di cui uno utilizzato quale rispostiglio e l'altro ad uso doccia w.c..

A tal fine si rileva quindi che tale manufatto, secondo l'attuale conformazione e destinazione, e tenuto

conto quindi anche delle pareti lati nord ed ovest poste in aderenza a pareti preesistenti, non risulta più

rispettare i parametri edilizi in base ai quali è stata possibile la sua realizzazione, così come esplicitati nella

tavola progettuale n. 4 allegata alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 76 del 29/04/2002.

In difformità da quanto riportato progettualmente su detta tavola grafica, si rileva altresì, per quanto potuto accertare, un diverso posizionamento del predetto manufatto rispetto al muro lato est, quest'ultimo presumibilmente posto sul confine di proprietà, che secondo le previsioni progettuali è indicato in mt. 3,25 rispetto a quanto invece potuto accertare in loco pari a mt. 2,65.

Proseguendo ancora si rileva che nell'ambito della resede pertinenziale, e quindi per consentire l'accesso a

tale manufatto che si ricorda autorizzato quale autorimessa/garage, anche per autovetture, era prevista

progettualmente la realizzazione di una viabilità carrabile che si dipartiva da ovest verso est, con individuazione altresì di un ulteriore posto auto della superficie di mq. 15, nell'ambito sempre della resede

scoperta, in fregio al predetto muro di confine lato est.

Tali previsioni, secondo quanto accertato allo stato attuale, e quindi in relazione anche alle aree permeabili e/o pavimentate, risultano del tutto inattese, in considerazione del fatto che la resede pertinenziale scoperta risulta quasi completamente inerbita, senza alcuna presenza di viabilità carrabile al suo interno.

Peraltro è necessario segnalare che l'unico possibile accesso carrabile dalla via Vittorio Veneto, e cioè sul

lato estremo ovest di detta resede, risulta all'attualità evidentemente impedito dalla presenza su

tale lato di
recinzione in muratura, peraltro realizzata in assenza di regolari titoli abilitativi.
Rimanendo quindi nel contesto di detta resede pertinenziale scoperta si rileva nell'ambito della
stessa la
presenza di vari manufatti ed impianti che si possono essenzialmente riassumere in un piccolo
manufatto
in muratura avente altezza ridotta e superficie in pianta pari a circa mq. 2, posto in aderenza al
muro lato
est, a delimitazione con altra proprietà, all'interno del quale risultano presenti apparati impiantistici.
Rileviamo altresì la presenza di un pergolato/gazebo con struttura in legno, comunque precaria,
delle
dimensioni planimetriche di circa mt. 3 per mt. 3,60, oltre ad altro manufatto sempre in legno
quest'ultimo
posto in estremità lato sud ovest della resede, avente una superficie planimetrica di circa mq.
10,30,
perimetralmente chiuso con tavole di legno e coperto, per quanto potuto accertare, con semplice
guaina
bituminosa, e con presenza sul suo lato ovest di tettoia del tutto precaria.
Manufatti questi ultimi che stante il loro stato di precarietà, risultano però evidentemente realizzati
in
assenza di titoli abilitativi, come peraltro la struttura la rampa scale con struttura metallica sorretta
da una
sottostante pilastratura in cemento armato di sostegno, che si ricorda condurre alla terrazza posta
al piano
primo di pertinenza dell'unità immobiliare di abitazione di cui al lotto n. 2 della presente perizia.
Quanto sopra rilevato all'interno della resede pertinenziale al fabbricato è evidentemente riferito a
quanto
potuto accertare visivamente da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, non potendo quindi
sapere ed
accertare se nell'ambito della stessa, anche interrati, risultano presenti ulteriori manufatti e/o
serbatoi di
vario genere.
Proseguendo quindi nella descrizione delle difformità rilevate, e passando ora ad analizzare il
piano primo
del fabbricato di abitazione, si rileva anche per lo stesso una diversa distribuzione interna che
unitamente
Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
126
alle già menzionate diverse dimensioni delle aperture esterne (finestre) rispetto a quelle
progettuali, va a
pregiudicare il rispetto dei parametri igienico - sanitari relativi ai rapporti aeroilluminanti dei singoli
locali di abitazione, e quindi andando a disattendere i presupposti ed indicazioni fornite
progettualmente
e sulle quali l'allora competente U.S.L. n. 3 Pistoia ha espresso invece parere favorevole in data
16/03/2002.
In relazione ai requisiti igienico - sanitari, è necessario segnalare altresì che i locali di abitazione
posti al
piano terreno risultano avere un'altezza interna misurata dal piano di calpestio pari a mt. 2,69, e
perciò
inferiore ai prescritti mt. 2,70.
Quest'ultima circostanza anche alla luce dei chiarimenti espressi dalla Regione Toscana – Giunta
Regionale – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, che in relazione alle tolleranze di cui all'art.
206
della legge 10/11/2014 n. 65 e s.m.i., precisa: "peraltro le misure minime fissate dal Decreto
Ministeriale
citato (D.M. 05/07/1975) operano come criteri di valutazione del rispetto dei requisiti igienico –
sanitari
essenziali che sono per loro natura inderogabili; relativamente alle stesse non si ritengono quindi

applicabili le tolleranze in parola”.

In tema di altezze risulta a questo punto necessario segnalare altresì un'importante difformità e/o incongruenza grafica consistente nelle diverse altezze dei due locali soffitti posti al piano “sottotetto”,

rispetto a quanto effettivamente rilevabile in loco.

Partendo dal presupposto che la conformazione della copertura del fabbricato, così come realizzata,

risulta in sé per sé già difforme rispetto a quella prevista con la predetta Concessione del 29/04/2002, in

quanto avente sì tipologia a “capanna” ma con la linea di colmo sfalsata rispetto alla larghezza in senso

nord – sud del fabbricato, è rilevabile che l stessa risulta avere altezze in gronda pari a circa mt. 0,47 lato

nord, e circa mt. 1,00 lato sud, con un'altezza misurata invece in colmo, e quindi nel punto più alto pari a

circa mt. 1,50.

Tale circostanza si discosta evidentemente rispetto a quanto invece previsto appunto progettualmente, in

quanto come rilevabile graficamente dagli elaborati allegati alla predetta Concessione, ed in particolare

osservando la “sezione B – B” della tavola n. 2, si evince chiaramente che la copertura risulta avere tipologia

a “capanna” ma con la linea di colmo centrata rispetto alla larghezza in senso nord – sud del fabbricato, e

soprattutto avente altezze interne sottotetto pari di fatto a mt. 0,00 in gronda e circa mt. 0,90 misurata

sotto la linea di colmo, fermo restando che le altezze ai sottostanti piani primo e terreno risultano di fatto

invece pressochè coincidenti con le previsioni progettuali.

Stante la possibile realizzazione dei vari solai di interpiano con un diverso minor spessore rispetto alle

previsioni progettuali nonché una diversa quota di impostazione del piano di calpestio del piano terreno,

non risulta bene accertabile questa evidente difformità in riferimento alle altezze interne dei locali “sottotetto”, soprattutto in considerazione del fatto che si riscontrano dei presumibili errori grafici di indicazione delle varie altezze complessive del fabbricato sui grafici progettuali.

In effetti prendendo in esame la tavola grafica n. 2 allegata alla più volte menzionata Concessione del

29/04/2002, si rileva che nella “sezione B – B” viene indicata in corrispondenza della facciata lato nord del

fabbricato, e quindi in fregio alla via Vittorio Veneto, un'altezza complessiva esterna, misurata fino al di

sotto della gronda della copertura, pari a mt. 5,95, quando invece prendendo in esame quanto indicato nel

“prospetto principale” della stessa tavola, nello stesso punto o comunque in prossimità dello stesso,

abbiamo l'indicazione dell'altezza complessiva pari a mt. 6,45, quest'ultima misura avente peraltro pressochè corrispondenza con quanto rilevabile in loco.

Nonostante tale incongruenza grafica si rileva che comunque il Comune di Quarrata ha provveduto a

rilasciare la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 76 del 29/04/2002.

Stante quanto segnalato è quindi possibile affermare che le previsioni progettuali così come previste nella

predetta Concessione risultano di fatto essere state disattese da quanto invece andato effettivamente a

realizzare in loco.

E' altresì indispensabile segnalare che in base a quanto prescritto nella Concessione del

29/04/2002, l'inizio dei lavori doveva avvenire entro il 30/04/2003 ed ultimati entro il 30/04/2005. Al riguardo si evince che con apposita istanza presentata in data 06/10/2004 ed acquisita al n. 50599 di protocollo generale del citato Comune, risulta essere stato comunicato l'inizio dei lavori per il giorno 20/04/2003, mentre nessuna comunicazione della ultimazione dei lavori risulta essere stata rintracciata tra la documentazione presente all'interno della pratica messa a disposizione del Comune di Quarrata.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
127

Tale circostanza risulterebbe peraltro confermata dal fatto che a seguito per il fabbricato in questione non

è stata presentata, o comunque rintracciata, alcuna attestazione di abitabilità.

A tal fine ed a scopo unicamente informativo, si segnala che il fabbricato in questione risulta comunque

concesso in locazione come meglio precisato al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Sotto lettera "C13" si allega copia della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 76 del 29/04/2002

(Pratica Edilizia n. 147/02) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali e documentazione tecnica,

mentre sotto lettera "C14" si allega un elaborato grafico schematico ed indicativo con riportata una sovrapposizione tra quanto effettivamente rilevato in loco dallo scrivente e quanto risultante dai grafici

allegati alla predetta Concessione.

In conseguenza poi delle opere progettate e quindi secondo le verifiche effettuate presso l'Ufficio del

Genio Civile di Pistoia, risulta essere stato provveduto sempre da parte del signor [REDACTED] al deposito

del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74, in data 30/09/2004 ed acquisito al n. 120742 di

protocollo - Pratica n. 25070.

Dalla documentazione tecnica reperita si evince, tra l'altro, che la scala di collegamento tra il piano terreno e primo è stata prevista con struttura in legno autoportante, mentre di fatto in loco è stato possibile accertare invece che la stessa risulta essere stata realizzata presumibilmente in cemento armato,

rimandando per altre ed eventuali considerazioni ed accertamenti in merito alla regolarità del progetto e

calcoli strutturali a tecnico specializzato in materia.

Si precisa infine che la predetta pratica strutturale che non risulta avere avuto una sua definizione in quanto

non risulta mai essere stata presentata la fine lavori e collaudo, quest'ultimo se necessario.

Sotto lettera "C15" si allega copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio della relativa

documentazione progettuale.

A seguito di tutte le valutazioni e considerazioni sopra esposte lo scrivente precisa che per il fabbricato di

abitazione e relative pertinenze risulta evidentemente necessario provvedere alla presentazione di apposita

istanza di sanatoria edilizia la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere concordate con

l'ufficio preposto del Comune di Quarrata, nonché presentazione di relativa pratica di sanatoria e/o adeguamento a livello strutturale da presentare presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia,

salvo ulteriori pareri e/o autorizzazioni in sanatoria che dovranno essere rilasciati da ulteriori enti preposti,

ove ne ricorra il caso.

La quantificazione delle spese necessarie alla regolarizzazione, compreso quindi anche quelle tecniche, risulta di difficile quantificazione stante la incertezza dell'ottenimento o meno del parere favorevole da parte del citato Comune e/o ulteriori enti preposti e quindi in conseguenza della loro interpretazioni in merito alle opere da regolarizzare, dovendo quindi prendere in considerazione anche l'eventualità di una rimessa in pristino di alcune delle stesse e/o realizzazione di opere edili per adeguamento e/o monetizzazione di quanto non sanabile. Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, può quantificare in via del tutto approssimativa i costi di regolarizzazione in circa Euro 30.000,00, oltre ulteriori presumibili Euro 7.000,00 per spese tecniche. Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di diversi oneri sanzionatori.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

128

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Stante la natura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non si rilevano vincoli ed oneri condominiali, salvo quanto già riportato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici" che precede.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

129

LOTTO 4

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

130

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4[^] - 5[^]
- Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto con piccola soffitta pertinenziale, il

tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio Centrale", posto in prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud - est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato lungo la via Corrado

da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente

sotto lettera "D1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione

rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Trattasi di due piccole aree derivanti dal frazionamento di porzione dell'area scoperta pertinenziale al

fabbricato di natura condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione sempre oggetto del

presente lotto n. 4, oggetto entrambe del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle

opere di urbanizzazione dell'area denominata "ex Lenzi" e del centro città di Quarrata.

Porzioni queste ultime identificate catastalmente dai mappali n. 1542 et n. 1543 del foglio di mappa n. 33 del

Comune di Quarrata.

Tali beni, se pur preordinati quindi ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n.

254 del 10/11/1998, risultano tuttavia oggetto anch'essi dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a

Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato

origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015), e quindi facenti comunque

parte del presente lotto n. 4.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

131

comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro

sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati

delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro

sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati

delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

132

- X

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

- XXX

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla XXXX quale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 07/12/2018 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in Quarrata (PT) via Vittorio Veneto

n.c. 54/56, e rappresentata dal socio accomandatario signorXXXXX e dagli ulteriori soci accomandanti signori XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Al titolo informativo si segnala altresì che i restanti diritti di piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2 risultano invece spettare alla signorXXXXXXXXXXXX, per la quale lo scrivente ha provveduto a richiedere in

data 05/12/2018 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata l'estratto per riassunto dai registri

degli atti di matrimonio (n. 62 p.II s.A anno 1970) dal quale emerge che la stessa risulta coniugata in

regime della separazione legale dei beni con il signor XXXXX giusta l'annotazione apposta a margine del predetto certificato in data 31/01/1991, con la quale è precisato che con atto ai rogiti

delXXXXXXXXXXXXhanno stipulato
convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni.
Sempre in data 05/12/2018 è stato altresì richiesto al predetto Ufficio Servizi Demografici del
Comune di
Quarrata il Certificato Cumulativo Completo, recante il n. 4818/2018, dal quale si rileva che la
predetta
signora XXXXXXXXXXXrisulta residente nel predetto Comune, in via Don Giovanni Minzoni n.c.
30,
unitamente al marito signorXe quindi evidentemente non presso l'unità
immobiliare in questione.

Sotto lettera "A2" risulta già allegata la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria
Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 07/12/2018, mentre sotto lettera "D2" si allega l'estratto
per

riassunto dai registri degli atti di matrimonio ed il Certificato Cumulativo Completo,
questi
ultimi rilasciati dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTEMAGNO**

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

• XXXXXXXX

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

133

XXXXXXXXXXXXXXXX

Si rimanda a quanto già riportato allo stesso paragrafo riferito all'unità immobiliare di abitazione
identificata dal bene n. 5 del presente lotto n. 4, in quanto trattasi di due aree soggette ad
esproprio, ma

originariamente facenti parte della maggior consistenza della resede di pertinenza del fabbricato
condominiale in cui è inserita la predetta unità immobiliare di abitazione.

CONFINI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^**

L'unità immobiliare di abitazione risulta confinare con unità immobiliare di abitazione di proprietà
del
signor XXXXXXXXXXXarti e distacchi condominiali su più lati, il tutto salvo se altri e più recenti
confini.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTEMAGNO**

Le due piccole aree, nel loro complesso, risultano confinare con proprietà del signor XXXXXXXXX
via Corrado da Montemagno, parti e distacchi condominiali su più lati parti e distacchi
condominiali su più lati, torrente Fermulla, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^**

Dest inazio ne Super f icie

Netta

Super f icie

Lorda

Coef f ic iente Super f icie

Convenz ionale

Altezza Piano

Appartamento 91,20 mq 105,00 mq 1,00 105,00 mq 2,90 m 4^

Terrazza 11,65 mq 11,65 mq 0,25 2,91 mq 0,00 m 4^

Soffitta 10,20 mq 11,30 mq 0,33 3,73 mq 0,00 m 5^

Totale super f ic ie convenzionale: 1 1 1 ,64 mq

Incidenza condominia le: 0 ,00 %

Super f icie convenziona le compl essiva: 1 1 1 ,64 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato
con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana

03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

134

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

n.2 Aree urbane 136,00 mq 136,00 mq 1,00 136,00 mq 0,00 m

Totale superficie convenzionale: 136,00 mq

Incidenza condominiale : 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 136,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate risultano riferite a quelle catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Per i dati proprietà Dati catastali

Catasto Fabbricati

Fg. 33, Part. 1094, Sub. 27

Categoria A/3

Cl.4, Cons. 6

Superficie catastale 114 mq

Rendita € 387,34

Piano 4[^]-5[^]

L'unità immobiliare di abitazione in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del

Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1094 subalterno 27, con categoria A/3, classe

4[^], consistenza vani 6, superficie catastale mq. 114, escluso aree mq. 110 e Rendita Catastale Euro 387,34,

giusta la planimetria di accatastamento presentata in data 19/06/1970 ed acquisite al n. 117 di protocollo

(Mod. 97), correttamente intestata all'attuale soggetto debitore XXXXXXXXX

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova attualmente riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1094, con qualità ente urbano di mq. 1554, senza redditi.

A tal fine si segnala che tale superficie deriva dall'approvazione di un atto di aggiornamento cartografico

(tipo frazionamento) presentato a firma dell'allora Dirigente dell'area tecnica del Comune di Quarrata in

data 01/03/2001 ed acquisito al n. 32871 di protocollo, e successivamente approvato in data 14/03/2001 con il

n. 610, con il quale, per quanto di interesse, sono state frazione dalla originaria maggior consistenza della

resede condominiale, due piccole porzioni facenti parte, tra le altre, del piano particellare di esproprio

relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Lenzi e del centro città di Quarrata.

Porzioni queste ultime che hanno quindi assunto i nuovi identificativi catastali mappali n. 1542 et n. 1543

della consistenza di rispettivi mq. 132 et mq. 4.

Ebbene si precisa che queste due piccole porzioni, poste rispettivamente ad ovest ed est del fabbricato

condominiale di maggior consistenza, risultano tutt'oggi intestate a tutti gli aventi diritto, quali proprietari pro – quota, tra cui appunto anche la X

X per le quote di proprietà pari a 3/198 ciascuno.

Tali beni, se pur preordinati ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del

10/11/1998, risultano tuttavia oggetto anch'essi dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia

in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al

presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015), e quindi facenti comunque parte del

presente lotto n. 4.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto

lettera "D6" comprendente la planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare in questione, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, tipo di frazionamento dell'anno 2001 ed

estratto di

mappa.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

136

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Per quanto attiene la cronologia dei passaggi storici catastali si rimanda a quanto già riportato allo stesso

paragrafo riferito all'unità immobiliare di abitazione identificata dal bene n. 5 del presente lotto n. 4, in

quanto trattasi di due aree soggette ad esproprio, ma originariamente facenti parte della maggior consistenza della resede di pertinenza del fabbricato condominiale in cui è inserita la predetta unità

immobiliare di abitazione.

Si precisa unicamente che le stesse risultano essere state originate a seguito di atto di aggiornamento

cartografico (tipo frazionamento) presentato a firma dell'allora Dirigente dell'area tecnica del Comune di

Quarrata in data 01/03/2001 ed acquisito al n. 32871 di protocollo, e successivamente approvato in data

14/03/2001 con il n. 610, in base al quale hanno assunto i nuovi identificativi catastali mappali n. 1542 et n.

1543 della consistenza di rispettivi mq. 132 et mq. 4.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale già allegata alla

presente sotto lettera "D6".

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

33 1094 27 A3 4 6 114 mq 387,34 € 4[^]-5[^]

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 16/01/2019 ed in data 01/02/2019 presso l'unità immobiliare di

abitazione in questione, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare che

quanto graficamente raffigurato sull'attuale planimetria catastale in atti di cui alla denuncia di accatastamento presentata all'allora Agenzia del Territorio di Pistoia in data 19/06/1970 ed acquisite al n.

117 di protocollo (Mod. 97), trova di fatto corrispondenza con quanto effettivamente rilevato in loco, salvo

alcune lievi incongruenze relative ad una differente indicazione delle altezze interne alla piccola soffitta

posta al piano quinto "sottotetto".

Si precisa altresì che l'attuale identificativo catastale che individua l'unità immobiliare, come meglio già

descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

345/2015).

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

137

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

33 1542 F1 132 mq

33 1543 F1 4 mq

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano le due aree, trova corrispondenza con

quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di

Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

X e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti X ha comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali

ed ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

138

quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute

di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da

parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di

visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, il tutto per

il

giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

A tal fine si ritiene opportuno segnalare che in data 16/01/2019 è stato quindi possibile accedere e rilevare,

tra l'altro, l'unità abitativa in questione posta al piano quarto del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di Quarrata via Corrado da

Montemagno n.c. 59, con precisazione che la stessa è risultata abitata da soggetti affittuari, come comunque meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione", senza però poter accedere alla cantina

pertinenziale posta al sovrastante piano quinto "sottotetto", in quanto non è stata rintracciata la chiave.

A tal fine è stato quindi stabilito con il personale della Società Is.Ve.G s.r.l., di procedere ad ulteriore

sopralluogo da effettuarsi in data 01/02/2019, con l'ausilio di fabbro contattato dalla stessa Società, al fine

di poter accedere alla predetta soffitta pertinenziale.

Nel frattempo, e precisamente in data 29/01/2019, sempre alla presenza di dedicato personale della Società

Is.Ve.G s.r.l., è stato possibile ultimare i sopralluoghi ai beni oggetto della presente Procedura, mediante

accesso e rilevazione del fabbricato di abitazione posto sempre in Comune di Quarrata, in via Vittorio

Veneto n.c. 62.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

Al riguardo si precisa fin da ora che a seguito delle risultanze degli accertamenti effettuati dal predetto

Comune in relazione alle pratiche edilizie riferite ai beni oggetto della presente Procedura, con apposita

istanza datata 10/01/2019 lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 15/01/2019 all'Ufficio

Edilizia Privata, il rilascio di una certificazione attestante la non reperibilità presso gli archivi Comunali

delle pratiche n. 426/67 et n. 270/53.

Istanza quest'ultima acquisita al n. 2157 di protocollo generale in data 15/01/2019.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C. in data 16/01/2019, lo stesso Comune di Quarrata,

in persona del proprio Responsabile di servizio, ha provveduto ad inviare un'attestazione con la quale

segnala appunto il non reperimento presso i propri archivi delle pratiche come appena sopra segnalate.

In proposito si precisa fin da ora che la pratica n. 426/67 (rilasciata nell'anno 1968) è relativa proprio alla

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
139

costruzione del fabbricato condominiale, oggi denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di

Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59 di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente

lotto, mentre la restante pratica edilizia n. 270/53, intestata comunque a soggetti danti causa degli attuali

soggetti debitori, non è dato conoscere a quale fabbricato sia riferita, in quanto non individuabile secondo

quanto rubricato nei database del Comune di Quarrata e quindi secondo quanto affermato dallo

stesso

personale dedicato.

E' stato possibile unicamente rilevabile che detta pratica è riferita alla "costruzione di un fabbricato di

civile abitazione" ed intestata al signor X quest'ultimo appunto dante causa dei signori CXXX

Comunque a maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Tale attestazione con relativa istanza e relative ricevute di protocollazione e ricezione, risulta già allegata

alla presente sotto lettera "A12".

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative

ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

Sempre in data 05/12/2018 lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere all'Ufficio Servizi Demografici

del Comune di Quarrata sia il Certificato Cumulativo Completo che l'estratto per riassunto dai registri

degli atti di matrimonio, entrambi riferiti al nominativo della signora XXXXXXXX quale soggetto estraneo alla presente vertenza, ma comunque comproprietario per la quota pari ad 1/2 dell'intera proprietà

dell'unità abitativa posta al piano quarto del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale", posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59.

A tal fine si ribadisce che la stessa signora, residente in Comune di Quarrata, via Don Giovanni Minzioni

n.c. 30, da quanto rilevabile dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (n. 62 p. II s.A

anno 1970) risulta coniugata in regime della separazione legale dei beni con il signor Melani Marco Antonio giusta l'annotazione apposta a margine del predetto certificato in data 31/01/1991, con il quale è

precisata che con atto ai rogiti del Notaio Paolo Guida in data 29/11/1990 gli stessi signori, hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni.

Sotto lettera "D2" risultano già allegate le predette certificazioni.

In data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, lo scrivente, rilevato in sede di

sopralluogo che il fabbricato condominiale di maggior consistenza è all'attualità amministrato dallo studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi con recapito in Comune di

Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 55, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento

da parte del soggetto eseguito degli obblighi condominiali e copia del relativo regolamento di condominio.

Per le risultanze di quanto sopra richiesto si rimanda ai dedicati paragrafi "parti comuni" e "vincoli ed oneri condominiali".

Sotto lettera "D7" si allega la predetta richiesta con relative ricevute di invio a mezzo mail.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

140

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di

Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione

del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da

parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione.

In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi

in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto

appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non

oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente

perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte

esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime

direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

Pistoia,

e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
141

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento ai beni in questione

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

L'unità immobiliare di abitazione con relativa soffitta pertinenziale, in considerazione del fatto che come

meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque abitata e quindi

utilizzata, in sede di sopralluogo e quindi per quanto potuto accertare visivamente, risulta evidentemente

carente di interventi di manutenzione periodici, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento,

nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

In riferimento alle parti comuni dell'intero complesso condominiale denominato "Condominio centrale", a

cui ha diritto pro – quota anche l'unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto corredata di locale

soffitta al sovrastante piano quinto "sottotetto", lo scrivente rimanda a quanto riportato nel contesto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio del notaio Paolo Banchelli in data 17/09/1970 repertorio n. 11209 fascicolo n. 4159, registrato a Pistoia in data 02/10/1970 al n. 4669, ivi trascritto in data

06/10/1970 al n. 5980 del Registro Particolare, peraltro già anticipato al dedicato paragrafo "provenienza

ventennale" ed allegato sotto lettera "D5".

Per quanto occorrer possa di seguito si riporta stralcio di quanto testualmente indicato appunto in detto

atto pubblico:

"E' compresa nella vendita la comproprietà pro-quota degli enti, spazi ed impianti condominiali come per

legge, nonché ogni diritto di passo ed ogni altro diritto o quota comunque spettanti I venditori sul terreno che circoscrive il fabbricato, precisandosi che le aree che circoscrivono l'intero edificio diverranno

di proprietà condominiale pro – quota a ciascun condomino.

Senza che la specifica deroghi alla generalità si dà atto che le parti condominiali consistono nell'ingresso

principale al piano terreno, vano scale e le scale stesse fino alle soffitte, il corridoio di disimpegno delle

soffitte ed ampio vano sottotetto, il locale caldaia e relativo impianto di termosifone, cisterna,

bruciatore ed accessori, impianto di acqua potabile, resede di pertinenza del fabbricato e quanto

altro sia

condominiale in ordine alle legge ed al regolamento di condominio con la relativa tabella condominiale.....omissis.....”

In riferimento alle parti comuni del complesso condominiale lo scrivente rimanda esplicitamente anche a

quanto riportato nel relativo regolamento di condominio che a maggior chiarimento viene integralmente

allegato alla presente, e quindi così come fornito dall'amministratore studio "Spazio Condominio" nella

persona della Geometra Federica Panichi, sotto lettera "D8".

Per quanto attiene in particolare l'area scoperta pertinenziale e circostante l'intero complesso immobiliare

al piano terreno, non è dato conoscere allo scrivente se con apposito verbale di assemblea condominiale sia

stato eventualmente proceduto alla assegnazione fra i vari condomini, di porzioni della stessa con particolare riferimento a quelle aree delimitate quali posti auto condominiali.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

142

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sull'unità immobiliare di abitazione in questione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Trattasi di due piccole aree soggette ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale

n. 254 del 10/11/1998 del Comune di Quarrata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto con piccola soffitta pertinenziale,

avente accesso dal n.c. 59 della via Corrado da Montemagno, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio Centrale", posto in prossimità del centro

cittadino di Quarrata, e precisamente a sud - est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, e quindi in

un contesto totalmente urbanizzato.

Il fabbricato condominiale di maggior consistenza risulta elevato complessivamente su cinque piani fuori

terra oltre piano "sottotetto", realizzato interamente con struttura portante in elevazione di tipo intelaiato

con travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, e le murature di tamponamento esterno e

di divisione interna sono in laterizio, di vario spessore, rifinite con intonaco civile e tinteggiate esternamente con pittura di colore chiaro ed in parte rivestite a mattoncini "faccia vista".

La copertura risulta del tipo a "padiglione" realizzata struttura in latero - cemento e manto in laterizio del

tipo "marsigliese", e con presenza sull'estradosso della stessa del vano extracorsa dell'ascensore condominiale.

L'area pertinenziale al fabbricato condominiale risulta completamente pavimentata in conglomerato bituminoso ed interamente delimitata da recinzioni in parte metalliche ed in parte in muratura con presenza in corrispondenza degli accessi carrabili, di apposite sbarre comandate elettricamente.

Scendendo ora nel particolare si precisa che l'unità abitativa in questione risulta ubicata al piano quarto

(quinto fuori terra) e precisamente risulta avere accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi

arriva al piano per mezzo delle scale condominiali, e risulta composta da ingresso – corridoio, soggiorno, cucina dalla quale si accede poi alla terrazza esterna lato sud, piccolo ripostiglio, due camere, oltre doccia w.c., il tutto avente una superficie utile abitabile (S.u.a.) calcolata ai sensi del D.p.g.r. 64/R/2013, di circa mq. 91,20, ad esclusione della terrazza che complessivamente risultano avere una superficie non residenziale (S.n.r.) pari a circa mq. 11,65.

Tutti i locali risultano pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di vario colore e dimensioni a secondo dei vari locali rifiniti con battiscopa in legno, ad esclusione del servizio igienico pavimentato e rivestiti a parete con mattonelle in ceramica smaltata, quest'ultimo corredato di doccia e completo di sanitari e rubinetterie di serie.

Gli intonaci risultano essere a base di gesso tinteggiati con temperina fine di colore bianco. La terrazza in estremità sud, risulta pavimentata con mattonelle in clinker ed i relativi parapetti risultano realizzati con ringhiera metallica a disegno semplice.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è del tipo blindato, gli infissi esterni dei vari locali (finestre e porte – finestre) sono in essenza legno con vetro singolo completi di avvolgibili in p.v.c., mentre gli infissi

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

143

interni sono tutti in legno tamburato con struttura del tipo "alveolare" detto comunemente "a nido d'ape"

microforato supercollato, placcato con pannelli impiallacciati e bordati essenza legno.

L'impianto idrico risulta presumibilmente allacciato all'acquedotto comunale mentre l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con generatore di calore ubicato in apposito locale condominiale

posto al piano terreno del fabbricato condominiale, e comunque con presenza all'interno dell'appartamento di corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa all'interno dei singoli locali di abitazione.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico posto all'interno del servizio igienico.

Il fabbricato condominiale non risulta allacciato alla rete pubblica del gas – metano.

Al riguardo si segnala che l'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/07/2014, inviato a mezzo P.E.C. sia al Comune di Quarrata che alla Regione Toscana in

data 16/07/2014, ed allegato in copia alla presente sotto lettera "D9".

L'unità immobiliare di abitazione risulta altresì munita di impianto citofonico, e naturalmente di impianto

elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, completo di quadri di comando,

interruttori, prese e placche modello standard, il tutto evidentemente bisognoso di interventi di revisione

e/o adeguamento.

Risulta infine corredata di piccolo locale soffitta posto al piano quinto "sottotetto", avente altezza variabile

da un massimo di circa mt. 2,00 ad un minimo di circa mt. 0,50.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente

riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente sotto lettera "D10", mentre sotto lettera "D11"

si allega documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni dell'unità abitativa nonché gli

esterni
del fabbricato condominiale di maggior consistenza.
Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date dei sopralluoghi che si ricorda effettuati dallo scrivente in data 16/01/2019 ed in data 01/02/2019, e quindi salvo naturalmente variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
144

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare, e come già anticipato al paragrafo "stato

conservativo", si segnala che la stessa risulta utilizzata ed abitata dal signorXXXXXXXXXXXXE da proprio nucleo familiare, in base al contratto di locazione abitativa agevolata registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 12/09/2017 al n. 3530 serie 3T.

In base al contenuto dello stesso si rileva che la durata del contratto è di tre anni a partire dal 01/10/2017 al

30/09/2020 ed "alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia

necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà

di disdetta da parte del locatore ai sensi della Legge 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il

rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In

mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni".

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in Euro 7.200,00 da corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di Euro 600,00 ciascuna.

Si segnala che in considerazione del fatto che l'unità immobiliare di abitazione risulta quindi locata, per la

stessa, almeno in base alle risultanze degli accertamenti e documentazione messa a disposizione da parte

del Comune di Quarrata, non risulta mai essere stata presentata la relativa attestazione di abitabilità.

Sotto lettera "D12" si allega copia del contratto di locazione abitativa sopra menzionato con relative di

invio e registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Pistoia.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Per iodo Propr età Atti

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

146

• La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "D3" risultano già allegate le risultanze

dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

In particolare la XXXXXXXXXXX è pervenuta in proprietà della quota

pari ad 1/2 in virtù di scrittura privata di "Conferma della convenzione ed aumento del capitale sociale,

cessioni quota e modifica patti sociali" autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 repertorio n. 45327 raccolta n. 11050, registrato a Pistoia in data 15/04/2005 al n. 811, ivi trascritta

in data 02/05/2005 al n. 4056 del Registro Generale e n. 2471 del Registro Particolare, con la quale la

X ha provveduto, tra l'altro, alla trasformazione della

forma giuridica in quella attuale XX

Sotto lettera "A4" risulta già allegata copia della citata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio

Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 con relativa nota di trascrizione.

A sua volta la X e la signora Xne sono

pervenuti in piena ed esclusiva proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita

ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 22/12/2004 repertorio n. 44473 raccolta n. 10573, registrato a

Pistoia in data 03/01/2005 al n. 20/T, ivi trascritto in data 04/01/2005 al n. 56 del Registro Generale e n. 43

del Registro Particolare, per acquisto fattone, in secondo luogo, dal signor X

Sotto lettera "D4" si allega copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 22/12/2004.

Ebbene, andando ancora a ritroso, e quindi per opportuna informazione si evidenzia come l'unità immobiliare di abitazione in questione, era pervenuta tra maggior consistenza al signor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXn

virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Banchelli in data 17/09/1970 repertorio

n. 11209 fascicolo n. 4159, registrato a Pistoia in data 02/10/1970 al n. 4669, ivi trascritto in data 06/10/1970

al n. 5980 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori XXXX

Per quanto occorrer possa, ed in riferimento anche alle parti condominiali a cui l'unità immobiliare in

questione ha diritto, come poi meglio specificato al dedicato paragrafo "parti comuni", si rileva che nel

predetto atto viene espressamente precisato che: "E' compresa nella vendita la comproprietà pro-quota

degli enti, spazi ed impianti condominiali come per legge, nonché ogni diritto di passo ed ogni altro diritto o quota comunque spettanti i venditori sul terreno che circoscrive il fabbricato, precisandosi che le

aree che circoscrivono l'intero edificio diverranno di proprietà condominiale pro – quota a ciascun condomino.

Senza che la specifica deroghi alla generalità si dà atto che le parti condominiali consistono nell'ingresso

principale al piano terreno, vano scale e le scale stesse fino alle soffitte, il corridoio di disimpegno delle

soffitte stesse ed ampio vano sottotetto, il locale caldaia e relativo impianto di termosifone,

cisterna,
bruciatore ed accessori, impianto di acqua potabile, resede di pertinenza del fabbricato e quanto altro sia
condominiale in ordine alle legge ed al regolamento di condominio con la relativa tabella condominiale.....omissis.....”
Sotto lettera “D5” si allega copia dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Banchelli
in data 17/09/1970.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
147

Si rimanda a quanto già riportato allo stesso paragrafo riferito all’unità immobiliare di abitazione identificata dal bene n. 5 del presente lotto n. 4, in quanto trattasi di due aree soggette ad esproprio, ma originariamente facenti parte della maggior consistenza della resede di pertinenza del fabbricato condominiale in cui è inserita la predetta unità immobiliare di abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 20/12/2010

Reg. gen. 10226 - Reg. part. 2294

Quota: 1/2

Importo: € 362.500,00

A favore X

Contro X

Capitale: € 145.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 17/12/2010

N° repertorio: 209628

N° raccolta: 43847

Trascrizioni

• Verbal e di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/2

A favore di X

Contro XX

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo “dati catastali” della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dell’unità immobiliare in questione trovano corrispondenza con

quanto riportato nell’atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente

Procedimento di

Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
148

Per quanto attiene le note di iscrizione e trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a

quelle già allegata alla presente sotto lettera "A21" et "A34".

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 3/198

A favore X

Contro X

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato nel dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dei beni in questione trovano corrispondenza con quanto riportato

nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione

Immobiliare n. 345/2015).

Per quanto attiene la nota di trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a quella già

allegata alla presente sotto lettera "A21".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^

Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze

del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato dal Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC) disciplinata

dall'art. 134 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

149

quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC1) disciplinata invece dall'art. 54 delle relative Norme Tecniche

di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

"Art. 134 - Tessuti consolidati non ordinati (TC1)

1. Nei Tessuti Consolidati TC1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio ad eccezione della grande distribuzione e della media distribuzione superiore a mq 400 di superficie di vendita, commerciale atipico, vendita dei mobili, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all' art.17: f..1 (esclusi i servizi di cui all'art. 4 della L.R. 32/2002 e s.m.i.), f.2, f.3 f.4, f.5, f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.12, f.13, f.15, f.17, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza ed esclusi i depositi all'aperto.

3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono

stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.

4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla

sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale.

5. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico - funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa.

Detto

limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le

pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo

di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

6. Per le sole unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere

consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti

ulteriori parametri:

- il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,20;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,20 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 300$;
- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 30.

7. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della

superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa

venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

150

rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:

- per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 200: applicando il coefficiente 0,80;

- per la parte eccedente mq. 200 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50;
- per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.

9. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi

interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.

10. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si

applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità aventi destinazioni d'uso consentite

dal comma 2 del presente articolo.

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 54:

1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono

mirare a:

- ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo

il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,

- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni

dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario

rapporto con il territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc).

2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art. 53 comma 3.1 con le seguenti

precisazioni:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,
- sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non

inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 5 e 6.

3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono

stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio

esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale.

5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2,

sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con pi. interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare.

Detto

limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le

pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35

comma 3.

6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione

del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti

ulteriori parametri:

- il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30;

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

151

- la massima misura dell'ulteriore ampliamento . stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{rapporto di$

copertura esistente) x 500;

- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50.

Solo nel caso edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento pu. essere associato l'incremento di non pi. di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente.

7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo

della superficie utile lorda esistente . ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove

essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene

rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:

- per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);

- per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80;

- per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

Gli interventi di di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni

superiori a 600 mq di Sul sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- l'altezza dell'edificio non pu. risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;

- il rapporto di copertura non pu. risultare superiore al 50%.

9. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione

dei volumi esistenti.

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera "D13" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa

specificatamente al bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata, ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni. Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per l'unità immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte. Si ritiene innanzitutto opportuno segnalare fin da ora quanto già anticipato al paragrafo "precisazioni", in

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

152

relazione al fatto che non risulta essere stata rintracciata dallo stesso Comune, tra le altre, la pratica edilizia n. 426/67 rilasciata nell'anno 1968, intestata al signor Tempestini Dino. A tal fine, e considerato che lo stesso Comune in data 16/01/2019 ha rilasciato apposita attestazione di non reperimento della predetta pratica edilizia già allegata alla presente sotto lettera "A12", si precisa che la stessa è relativa alla costruzione del fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare in questione.

Accertata tale circostanza, si precisa pertanto quanto di seguito analizzato e descritto è evidentemente condizionato, tra l'altro, da quanto potrebbe scaturire dal ritrovamento della predetta pratica edilizia e

quindi dalla relativa documentazione tecnica a corredo della stessa.

Procedendo quindi ad analizzare l'unica pratica messa a disposizione dello scrivente si rileva che in data

30/05/1986 l'allora proprietario signor TXXXX, ha provveduto a presentare istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, acquisita al n. 10744 di protocollo generale del

citato Comune, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3477 del

27/03/2003 (Pratica di Condono Edilizio n. 2304 del 30/05/1986), ritirata in data 15/04/2003.

Analizzando la documentazione rilevata all'interno della pratica così come messa a disposizione dello

scrivente, è stato possibile accertare la presenza di una tavola grafica raffigurante, tra l'altro, le piante e

sezioni in scala ridotta riferite allo stato "licenziato" e quindi relativo alla pratica n. 426/67, quest'ultima

che si ricorda non rintracciata dal Comune di Quarrata.

Tavola grafica evidentemente integrata al Comune di Quarrata in data successiva alla presentazione della

pratica di condono, e precisamente in data 26/06/1989 con acquisizione al n. 13786 di protocollo.

A seguito di successiva richiesta da parte del citato Comune, tale tavola grafica risulta però di fatto essere

stata sostituita mediante integrazione di nuove tavole grafiche, queste ultime costituenti parte integrante

della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3477 del 27/03/2003.

Ebbene risulta necessario segnalare che in questi ultimi elaborati grafici integrati in data

10/02/2003 ed

acquisiti al n. 6224 di protocollo generale, e per quanto di interesse, viene indicata la consistenza dell'unità

immobiliare sia allo stato "licenziato" e quindi riferito a quanto risultante dalla predetta pratica n. 426/67,

che allo stato "attuale" e quindi riferito all'effettivo stato dei luoghi così come accertato dal tecnico rilevatore, ed in ultimo allo stato "sovrapposto", con riportata quindi una sovrapposizione tra quanto licenziato e quanto invece rilevato in loco, il tutto in assenza di misure planimetriche dalle quali si possa

inequivocabilmente individuare e calcolare la consistenza dell'unità immobiliare così come rilevata dal

tecnico redattore, nonché per la effettiva individuazione delle difformità oggetto della richiesta di sanatoria.

Tale circostanza risulta al quanto fondamentale ai fini della verifica della conformità edilizia del bene in

questione, in quanto andando ad effettuare un confronto tra quanto rilevato dallo scrivente e quindi riportato graficamente nell'elaborato schematico che si ricorda già allegato alla presente sotto lettera

"D10", con quanto invece riportato, sempre graficamente sulle tavole allegate alla pratica di condono in

esame, ne scaturisce una discordanza in termini planimetrici, traducibile in una maggiore superficie

andata a realizzare sia rispetto a quanto autorizzato con la più volte menzionata pratica edilizia n. 426/67,

ma anche rispetto a quanto graficamente andato a "sanare" con la pratica di condono in questione. In effetti si rileva, per quanto di interesse, che quanto oggetto di sanatoria, è di fatto identificato in una

diversa distribuzione interna dell'unità abitativa con nessuna indicazione quindi di una diversa e maggiore

consistenza della stessa rispetto invece a quanto autorizzato con la originaria pratica edilizia di costruzione.

A tale scopo si allega sotto lettera "D14" un elaborato grafico schematico ma comunque indicativo della

diversa conformazione e consistenza planimetrica dell'unità immobiliare come effettivamente rilevata in

loco con quanto invece desumibile graficamente sia dallo stato autorizzato con la più volte menzionata

pratica edilizia n. 426/67, che con quanto andato a "sanare" con la pratica di condono.

Schemi di raffronto comunque schematici ed elaborati tenuto conto anche di quanto attualmente previsto

all'articolo 71 della Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente per il Comune

di Quarrata che precisa:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

153

"Art. 71 - Tolleranze di costruzione

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le tolleranze di

costruzione indicate all'art.198 della L.R. 65/2014.

2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre

che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10

rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e

della congruenza del disegno.

In relazione alla diversa consistenza dell'unità immobiliare, si segnala che il tecnico rilevatore e comunque

redattore della pratica di condono, nella propria "relazione tecnica illustrativa" ha invece puntualmente precisato che il fabbricato, e conseguentemente anche l'unità immobiliare in questione è stato "realizzato con una sagoma identica al licenziato ma con una maggiore altezza rispetto alla Licenza.....omissis.....".

Inoltre in tale relazione, in conseguenza di quanto sviluppato ed analizzato a livello di calcolo di volume in relazione ad una maggiore altezza dell'intero edificio condominiale, viene altresì segnalato che "il fabbricato nel suo complesso non abbisogna di nessun altro condono di parti a comune", circostanza anche questa oggetto comunque di una eventuale maggiore verifica ed accertamento che potrà essere fatto a livello "condominiale" e quindi con l'autorizzazione dell'amministratore di condominio.

In relazione quindi a quanto sopra segnalato, risulta indispensabile precisare che all'articolo 3 della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3477 del 27/03/2003, recante "Condizioni generali", risulta, tra l'altro, specificato che "la concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i rilievi degli immobili esistenti e la situazione piano – altimetrica dei terreni di giacitura delle opere eseguite, siano redatti in scala e che le quote indicate corrispondano a verità."

Al riguardo e come già accennato in precedenza, è rilevabile a livello grafico una non corrispondenza tra quanto accertabile in loco e quanto invece raffigurato negli elaborati allegati alla pratica di condono in questione, con la precisazione che questi ultimi risultano totalmente privi di misure planimetriche. Pertanto in riferimento alla validità della predetta Concessione a Sanatoria si lascia ampia interpretazione a livello giurisprudenziale.

Pertanto si segnala che nessuna indicazione anche a livello grafico viene riportata per quanto attiene la soffitta pertinenziale posta al piano quinto "sottotetto", presumendo quindi che la relativa consistenza sia planimetrica che volumetrica sia conforme a quanto originariamente autorizzato con la pratica n. 426/67.

Accertamento e verifica questa che potrà quindi essere accertata solo ed unicamente in sede di ritrovamento da parte del Comune di Quarrata della predetta pratica edilizia relativa alla costruzione dell'intero complesso condominiale.

A chiarimento, a supporto e ad integrazione di quanto eventualmente sopra non indicato si allega sotto lettera "D15" risulta già allegata copia della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3477 del 27/03/2003 (Pratica di Condono Edilizio n. 2304 del 30/05/1986), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra segnalato, e quindi salvo l'accertamento della validità della predetta Concessione Sanatoria per i motivi suesposti, ed in considerazione delle difformità rilevate in merito alla diversa consistenza planimetrica dell'unità immobiliare rispetto a quanto invece regolarizzato con la pratica di Condono Edilizio, nonchè salvo l'accertamento della documentazione tecnica allegata alla pratica edilizia n. 426/67 rilasciata nell'anno 1968, quest'ultima non rintracciata dal Comune di Quarrata, si ritiene opportuno provvedere alla presentazione di una pratica di sanatoria o comunque di

regolarizzazione, con indicazione anche del locale soffitta di pertinenza, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere concordate con l'Ufficio preposto del Comune di Quarrata, e compreso altresì la eventuale presentazione anche di specifica pratica strutturale presso il competente Ufficio del

Genio Civile e/o comunque dichiarazione statica che dovrà essere redatta da tecnico abilitato. Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, può

quantificare in via del tutto approssimativa i costi di regolarizzazione in circa Euro 20.000,00, oltre ulteriori presumibili Euro 7.000,00 per spese tecniche, salvo evidentemente diverse somme che

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

154

potrebbero essere quantificate anche dallo stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e

sanzioni, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito

alla richiesta di regolarizzazione, con eventuale anche necessità di dovere procedere alla "monetizzazione"

di quelle opere non sanabili.

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai

fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di

diversi oneri sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO N.C. 59, PIANO 4[^] - 5[^]

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di natura condominiale denominato

"Condominio Centrale", e per tale motivo amministrato dallo Studio "Spazio Condominio" nella persona

della Geometra Federica Panichi, con recapito in Comune di Quarata via Corrado da Montemagno n.c.

55.

Come già anticipato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente con apposita comunicazione inviata a mezzo

mail in data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, a provveduto a richiesta

notizie finalizzate, tra l'altro, a conoscere la posizione della società

s.a.s. in relazione agli ultimi bilanci condominiali.

Con nota di risposta, sempre a mezzo mail in data 14/01/2019, la Geometra Federica Panichi ha precisato

che non vi sono lavori di manutenzione attualmente deliberati né in corso di esecuzione e che le

quote

millesimali di proprietà spettanti all'unità immobiliare in questione risultano essere pari a 17,86/1000.

Viene inoltre precisato che la situazione debitoria al 14/01/2019 era pari ad Euro 263,86.

Sotto lettera "D7" risulta già allegata la risposta inviata allo scrivente a mezzo mail dallo "Spazio

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

155

Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, dalla quale si può evincere quanto appena

sopra indicato

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA MONTEMAGNO

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

Per quanto riguarda i beni in questione e quindi per la loro natura tipologica non si rilevano vincoli ed

oneri condominiali.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

156

LOTTO 5

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

157

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno
- Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno con ripostiglio pertinenziale posta al sottostante piano interrato, il tutto avente accesso dal n.c. 27 della via G. Giusti e comunque

facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato

condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e

precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente

urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.

In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali,

commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di

riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica

di mobili della famiglia XXXdenominata appunto area XXXXXXXXXi", evidentemente demolita, il tutto al

fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto

residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente sotto

lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza

di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via

G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente

costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino

del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in

un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

158

economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese.

In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali,

commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di

riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica

di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al

fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto

residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente

sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con

colorazione

rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro

sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati

delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro

sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati

delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

159

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

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

- XXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla XXXXXXXXXXXX quale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 07/12/2018 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in Quarrata (PT) via Vittorio Veneto

n.c. 54/56, e rappresentata dal socio accomandatario signor

il

dagli ulteriori soci accomandanti signori XXXXXXXX

Sotto lettera "A2" risulta già allegata la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 07/12/2018.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

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

•X

X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

160

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

• X

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla Xquale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 07/12/2018 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in Quarrata (PT) via Vittorio Veneto

n.c. 54/56, e rappresentata dal socio accomandatario signorX

CONFINI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

L'unità immobiliare ad uso negozio, nel suo complesso risulta confinare con parti e distacchi condominiali

su più lati, proprietà BXXXXXXXXX, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare ad uso rimessa, nel suo complesso risulta confinare con parti e distacchi condominiali

su più lati, proprietà XXXXXXXXa, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Dest inazio ne Super f icie

Netta

Super f icie

Lorda

Coef f ic iente Super f icie

Convenz ionale

Altezza Piano

Negozi o 35,29 mq 45,50 mq 1,00 45,50 mq 3,13 m T

Cantina 47,00 mq 51,00 mq 0,20 10,20 mq 0,00 m Interrato

Totale super f ic ie convenzionale: 55 , 70 mq

Incidenza condominia le: 0 ,00 %

Super f icie convenziona le compl essiva: 55 , 70 mq

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

161

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Rimessa 25,10 mq 28,25 mq 1,00 28,25 mq 2,67 m Interrato

Totale superficie convenzionale: 28,25 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 28,25 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

162

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Periodo Proprietà Dati catastali

Catasto Fabbricati

Fg. 33, Part. 1557, Sub. 12

Categoria C1

Cl.10, Cons. 44

Superficie catastale 56 mq

Rendita € 2.167,88

Piano S1-T

L'unità immobiliare ad uso negozio in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati

del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557 subalterno 12, con categoria C/1, classe 10[^], consistenza mq. 44, superficie catastale mq. 56 e Rendita Catastale Euro 2.167,88, giusta la

planimetria di variazione presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in

atti dallo stesso giorno, correttamente intestata all'attuale soggetto esecutato XX. per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il complesso di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova attualmente riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557, con qualità ente urbano di mq. 10.616, senza redditi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si allega sotto

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

163

lettera "E6" comprendente la planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare in questione, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, tipo di frazionamento dell'anno 2001 ed estratto di mappa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Per iodo Proprietà Dati catastali
diritti di piena ed esclusiva proprietà
dell'intero.

Catasto Fabbricati
Fg. 33, Part. 1557, Sub. 126
Categoria C6
Cl.4, Cons. 27
Superficie catastale 30 mq
Rendita € 119,92
Piano Interrato

L'unità immobiliare ad uso rimessa in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati

del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557 subalterno 126, con categoria C/6,

classe 4[^], consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 30 e Rendita Catastale Euro 119,92, giusta la

planimetria di variazione presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in

atti dallo stesso giorno, correttamente intestata all'attuale soggetto esecutato X per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il complesso di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova attualmente riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557, con qualità ente urbano di mq. 10.616, senza redditi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale già allegata sotto

lettera "E6" comprendente la planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare in questione, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, tipo di frazionamento dell'anno 2001 ed estratto di mappa.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

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

33 1557 12 C1 10 44 56 mq 2167,88

€

S1-T

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

164

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/01/2019 presso l'unità immobiliare in questione, ed ai sensi

della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare che quanto graficamente raffigurato

sull'attuale planimetria catastale in atti di cui alla denuncia di variazione presentata all'allora Agenzia del

Territorio di Pistoia in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), trova pressochè

corrispondenza con quanto effettivamente rilevato in loco, salvo alcune lievi e trascurabili incongruenze

relative ad una differente indicazione delle altezze interne dei vari locali.

Si segnala inoltre la mancanza nel dedicato locale, della indicazione della dicitura "anti w.c." e/o "disimpegno", nonché della raffigurazione della piccola nicchia ove risulta attualmente allocato il

generatore di calore, posta quest'ultima nell'ambito della parete lato ovest del locale bagno. Lievi incongruenze queste che non vanno evidentemente ad incidere sulla rendita catastale

dell'unità

immobiliare in questione.

A titolo informativo si segnala inoltre che secondo le attuali risultanze dei dati catastali, l'unità immobiliare risulta indicata come ubicata in via Corrado da Montemagno, anziché essere riportato il

giusto indirizzo via G. Giusti n.c. 27.

Si precisa altresì che l'attuale identificativo catastale che individua l'unità immobiliare, come meglio già

descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale

e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

345/2015).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categorizzazione Classe Consistenza Superficie

catastale

Rendita Piano Grafato

33 1557 126 C6 4 27 30 mq 119,92 € Interrato

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/01/2019 presso l'unità immobiliare in questione, ed ai sensi

della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare che quanto graficamente raffigurato

sull'attuale planimetria catastale in atti di cui alla denuncia di variazione presentata all'allora



Agenzia del

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

165

Territorio di Pistoia in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), non trova corrispondenza con quanto effettivamente rilevato in loco.

Evidenziando infatti trascurabili incongruenze relative ad una differente indicazione delle altezze interne dell'unità immobiliare, si riscontra che la stessa allo stato attuale dei luoghi risulta di fatto suddivisa in due

locali, anziché uno unico così come appunto indicato sulla relativa planimetria catastale rappresentativa,

circostanza questa che non è dato conoscere allo scrivente se dovuta a motivazioni tecniche, anche ai fini

della sicurezza antincendio, o se invece semplicemente conseguenza delle esigenze dell'attuale soggetto esecutato.

A titolo informativo si segnala inoltre che secondo le attuali risultanze dei dati catastali, l'unità immobiliare risulta indicata come ubicata in via Corrado da Montemagno, anziché essere riportato il

giusto indirizzo via G. Giusti.

Si precisa comunque che l'attuale identificativo catastale che individua l'unità immobiliare, come meglio

già descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova corrispondenza con quanto riportato nell'atto di

Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

345/2015).

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

XXXXXXXXXXXXebitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti XXXXXXXXXXXX(creditrice intervenute), ha comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora XXXX la quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

166

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, tra cui anche

quella in esame, il tutto per il giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno

n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risultano già allegate alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C.

con

relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

Con apposita istanza presentata a mezzo P.E.C. in data 11/01/2019 ed acquisita in pari data al n. 1723 di

protocollo generale del Comune di Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed

estrazione di copia di una ulteriore partica SUAP.

Sotto lettera "E7" si allega copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del Comune di Quarrata.

In data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, lo scrivente, rilevato in sede di

sopralluogo che il complesso di maggior consistenza è all'attualità amministrato dallo studio "Spazio

Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi con recapito in Comune di Quarrata via

Corrado da Montemagno n.c. 55, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo

mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte del soggetto

esecutato degli obblighi condominiali e copia del relativo regolamento di condominio.

Per le risultanze di quanto sopra richiesto si rimanda ai dedicati paragrafi "parti comuni" e "vincoli ed oneri condominiali".

Sotto lettera "D7" si allega la predetta richiesta con relative ricevute di invio a mezzo mail.

In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione

appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente

Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

167

fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail.

In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia,

apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel

corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta.

Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia.

Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le

varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di

Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione

del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da

parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione.
In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte eseguita a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica. Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori XXXXX (debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti (creditrici intervenute), ha comunicato che in data 21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
168

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signoraXXXXXXXXXXXX la

quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute

di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente,

poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, tra cui anche

quella in esame, il tutto per il giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno

n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

In data 05/12/2018 è stata presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A13" risultano già allegate alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con

relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta.

Con apposita istanza presentata a mezzo P.E.C. in data 11/01/2019 ed acquisita in pari data al n. 1723 di

protocollo generale del Comune di Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia di una ulteriore pratica SUAP.

Sotto lettera "E7" si allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del Comune di Quarrata.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

169

In data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, lo scrivente, rilevato in sede di

sopralluogo che il complesso di maggior consistenza è all'attualità amministrato dallo studio "Spazio

Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi con recapito in Comune di Quarrata via

Corrado da Montemagno n.c. 55, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte del soggetto esecutato degli obblighi condominiali e copia del relativo regolamento di condominio. Per le risultanze di quanto sopra richiesto si rimanda ai dedicati paragrafi "parti comuni" e "vincoli ed oneri condominiali".

Sotto lettera "D7" si allega la predetta richiesta con relative ricevute di invio a mezzo mail. In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente Procedura.

In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail. In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia, apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento.

Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta. Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia. Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati, mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione. In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte

esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica. Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
170

PATTI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

L'unità immobiliare ad uso negozio con relativa cantina pertinenziale, in considerazione del fatto che

come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque utilizzata, e

che comunque trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un complesso di recente costruzione,

in sede di sopralluogo e quindi per quanto potuto accertare visivamente, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica

allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al

paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare ad uso rimessa, come già anticipato, risulta far parte di un complesso di recente

costruzione, che in sede di sopralluogo e per quanto potuto quindi accertare visivamente, nonché in

considerazione della destinazione d'uso della stessa, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

L'unità immobiliare ad uso negozio con relativa cantina pertinenziale risulta avere diritto pro - quota sulle

parti comuni del complesso di maggior consistenza di cui fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti, impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione

data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità a quanto riportato nell'atto

pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 già allegato alla

presente sotto lettera "E3", nonché nel regolamento di condominio che a maggior chiarimento viene

integralmente allegato alla presente, e quindi così come fornito dall'amministratore studio "Spazio

Condominio” nella persona della Geometra Federica Panichi, sotto lettera “E8”.

In base alle risultanze catastali l’unità immobiliare in questione risulta quindi avere diritto alle seguenti

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEM S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

171

utilità comuni:

-mappale n. 1557 subalterno 81 - disimpegni dal piano interrato a piano quarto – vano scale dal piano

interrato a piano quarto – ascensore dal piano interrato al piano quarto;

-mappale n. 1557 subalterno 97 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 123 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 194;

-mappale n. 1557 subalterno 195 – corte a comune, rampe e spazio di manovra;

-mappale n. 1557 subalterno 196 – scannafosso;

-mappale n. 1557 subalterno 197 – marciapiede e corte a comune;

-mappale n. 1557 subalterno 203 –corte a comune,

e comunque come risultante dalla rappresentazione ed identificazione grafica delle utilità comuni così

come meglio indicate e descritte nell’elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di accatastamento presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in atti dallo

stesso giorno, che trovasi unito alla documentazione catastale già allegata alla presente sotto lettera “E6”.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L’unità immobiliare ad uso rimessa risulta avere diritto pro - quota sulle parti comuni del complesso di

maggior consistenza di cui fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti,

impianti ed i servizi destinati all’uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare

con la specificazione alla generalità a quanto riportato nell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del

notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 già allegato alla presente sotto lettera “E3”, nonché nel

regolamento di condominio così come fornito dall’amministratore studio “Spazio Condominio” nella persona della Geometra Federica Panichi, già allegato sotto lettera “E8”.

In base alle risultanze catastali l’unità immobiliare in questione risulta quindi avere diritto alle seguenti

utilità comuni:

-mappale n. 1557 subalterno 97 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 194;

-mappale n. 1557 subalterno 195 – corte a comune, rampe e spazio di manovra;

-mappale n. 1557 subalterno 196 – scannafosso;

-mappale n. 1557 subalterno 197 – marciapiede e corte a comune;

-mappale n. 1557 subalterno 203 –corte a comune,

e comunque come risultante dalla rappresentazione ed identificazione grafica delle utilità comuni così

come meglio indicate e descritte nell’elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di accatastamento presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in atti dallo

stesso giorno, che trovasi unito alla documentazione catastale già allegata alla presente sotto lettera “E6”.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Non si rileva l’esistenza di servitù trascritte gravanti sull’unità immobiliare di abitazione in

questione.

A titolo informativo si segnala unicamente quanto già anticipato al paragrafo "provenienza ventennale"

in riferimento alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Quarrata e la SocietàXXXXXXXXXXXXXX

finalizzata alla regolamentazione dell'attuazione dell'intervento di nuova costruzione del complesso di

maggior consistenza di cui oggi risulta far parte l'unità immobiliare in questione.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

172

Convenzione che si ricorda essere stata stipulata ai rogiti X

maggior chiarimento viene allegata alla presente sotto lettera "E9".

A garanzia della porzione immobiliare in questione, si precisa che con l'atto pubblico di compravendita ai

rogiti del notaio VincenzoXX

presente sotto lettera "E3", la stessa xxxxxxxxxx. quale parte venditrice, ha sollevato

l'attuale Società eseguita X, da ogni "responsabilità in merito

agli impegni assunti nei confronti del Comune di Quarrata con la Convenzione edilizia sopra citata, essendo obbligata in proprio ad adempierli".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sull'unità immobiliare di abitazione in questione.

A titolo informativo si segnala unicamente quanto già anticipato al paragrafo "provenienza ventennale"

in riferimento alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Quarrata e la X

finalizzata alla regolamentazione dell'attuazione dell'intervento di nuova costruzione del complesso di

maggior consistenza di cui oggi risulta far parte l'unità immobiliare in questione.

Convenzione che si ricorda essere stata stipulata ai rogiti del Notaio XX

maggior chiarimento viene allegata alla presente sotto lettera "E9".

A garanzia della porzione immobiliare in questione, si precisa che con l'atto pubblico di compravendita ai

rogiti del notaio X

presente sotto lettera "E3", la stessa xxxxxxxxxxquale parte venditrice, ha sollevato

l'attuale Società eseguita X., da ogni "responsabilità in merito

agli impegni assunti nei confronti del Comune di Quarrata con la Convenzione edilizia sopra citata, essendo obbligata in proprio ad adempierli".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno corredata di cantina al piano

interrato, avente accesso dal n.c. 27 della via G. Giusti, il tutto facente parte di un complesso condominiale

di maggior consistenza denominato "Condominio Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro

cittadino di Quarrata, e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, e quindi sviluppatasi lungo la principale via Corrado da Montemagno, in un contesto totalmente urbanizzato.

Complesso di maggior consistenza avente funzioni residenziali, commerciali e direzionali, la cui edificazione risale ai primi anni 2000 in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del

centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia

Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi".

Lo stesso risulta elevato complessivamente su cinque piani fuori terra oltre piano interrato,

realizzato

interamente con struttura portante in elevazione di tipo intelaiato con travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, e le murature di tamponamento esterno e di divisione interna sono

presumibilmente in laterizio, di vario spessore, rifinite con intonaco civile e tinteggiate esternamente con

pittura di colore chiaro ed in parte rivestite a mattoncini "faccia vista".

Scendendo ora nel particolare si precisa che l'unità immobiliare ad uso negozio in questione risulta

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

173

ubicata al piano terreno, in prossimità della rampa carrabile che consente l'accesso dalla via G. Giusti al

piano interrato del complesso, e risulta composta da un unico ampio locale avente una superficie di circa

mq. 31, oltre piccolo locale disimpegno/anti w.c., e quindi piccolo w.c., quest'ultimo dotato di una piccola

apertura (luce) posta sulla parete lato nord, che ne consente sia l'aerazione che illuminazione diretta.

Anche l'ampio locale ad uso negozio, all'interno del quale alla data del sopralluogo risultavano presenti

scaffalature e/o pareti attrezzate evidentemente installate dall'attuale affittuario, risulta dotato di ampia

vetrata posta nell'ambito della parete sud, costituita da un infisso con struttura in alluminio all'interno

della quale risulta peraltro inserita la porta di accesso allo stesso.

Risulta attualmente pavimentato con elementi in laminato e/o p.v.c. di colore scuro evidentemente posati

sulla pavimentazione originaria che si presume essere in gres porcellanto, ad esclusione del piccolo w.c.

pavimentato e rivestito a parete con mattonelle in ceramica smaltata, quest'ultimo completo di sanitari e

rubinetterie di serie.

Gli intonaci risultano essere del tipo premiscelato e tinteggiati con temperina fine di colore bianco. All'interno del locale risulta altresì presente, in angolo sud - ovest, la scala del tipo a "chiocciola", con

struttura metallica prefabbricata, che consente l'accesso alla cantina posta al sottostante piano interrato.

Locale cantina avente altezze interne variabili, e quindi a partire da un massimo di circa mt. 2,78 ad un

minimo di circa mt. 0,45, circostanza questa dovuta al fatto che lo stesso risulta di fatto ubicato al di sotto

della rampa carrabile che consente l'accesso dalla via G. Giusti al piano interrato del complesso.

Risulta interamente pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti risultano rifinite al

grezzo, e quindi prive di intonaco.

Nel complesso, l'unità immobiliare ad uso negozio, in base alle certificazioni e documentazione tecnica

allegata ai vari titoli autorizzativi meglio descritti al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" riportato nel

proseguo della presente, risulta regolarmente allacciato all'acquedotto e fognatura comunali, nonché alla

rete elettrica e del metano.

A tal fine si precisa che risulta dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame

protetti da fulaxite, completo di quadri di comando, interruttori, prese e placche modello standard.

L'impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo autonomo

alimentato a gas - metano con generatore di calore collocato all'interno della piccola nicchia posta

nell'ambito della parete lato ovest del locale w.c., completo di corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

Secondo le indicazioni fornite dall'attuale soggetto affittuario il predetto impianto di riscaldamento non

risulterebbe in funzione, in quanto la climatizzazione del locale avviene per mezzo di condizionatore

multifunzione di produzione sia di aria calda che fredda, quest'ultimo installato dallo stesso affittuario

Al riguardo si segnala che l'unità immobiliare risulta comunque dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/07/2014, inviato a mezzo P.E.C. sia al Comune di Quarrata che alla Regione Toscana in data 26/11/2018, ed allegato in copia alla presente sotto lettera "E10".

In riferimento alle certificazioni di conformità dei suddetti impianti si rimanda a quelli uniti al certificato

di agibilità, quest'ultimo allegato in copia nel prosieguo della presente.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente

riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente sotto lettera "E11", mentre sotto lettera "E12"

si allega documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni dell'unità in questione nonché gli esterni del fabbricato condominiale di maggior consistenza.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date del

sopralluogo che si ricorda effettuato dallo scrivente in data 16/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente unità immobiliare.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

174

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di

maggior consistenza denominato "Condominio Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro

cittadino di Quarrata, e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, e quindi sviluppatasi lungo la principale via Corrado da Montemagno, in un contesto totalmente urbanizzato.

Complesso di maggior consistenza avente funzioni residenziali, commerciali e direzionali, la cui edificazione risale ai primi anni 2000 in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del

centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia

Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi".

Lo stesso risulta elevato complessivamente su cinque piani fuori terra oltre piano interrato, realizzato

interamente con struttura portante in elevazione di tipo intelaiato con travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, e le murature di tamponamento esterno e di divisione interna sono

presumibilmente in laterizio, di vario spessore, rifinite con intonaco civile e tinteggiate esternamente con

pittura di colore chiaro ed in parte rivestite a mattoncini "faccia vista".

Scendendo ora nel particolare si precisa che l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione risulta ubicata

al piano interrato del complesso, avente accesso dalla via G. Giusti tramite rampa carrabile che dal piano

terreno conduce direttamente al piano interrato, e precisamente risulta essere quella dicente alla cantina

posta allo stesso piano di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso negozio di cui al bene n. 7 del presente

lotto n. 5, e quindi direttamente confinante con la predetta rampa di accesso.

Risulta interamente pavimentata con massetto tipo "industriale" con pareti e soffitti semplicemente imbiancati, nonché dotata di portone di accesso tipo "basculante".

Si precisa che a livello impiantistico risulta dotata unicamente di impianto elettrico del tipo sottotraccia

con conduttori in rame protetti da fulaxite.

In riferimento alla certificazione di conformità del suddetto impianto si rimanda a quella unita al certificato di agibilità, quest'ultimo allegato in copia nel prosieguo della presente.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente

riportato nell'elaborato schematico già allegato alla presente sotto lettera "E11", mentre sotto lettera "E24"

si allega documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni dell'unità in questione.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date del

sopralluogo che si ricorda effettuato dallo scrivente in data 16/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

• Registrazione contratto: 29/11/2018

• Scadenza contratto: 31/12/2025

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
175

Stato della causa in corso per il rilascio

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare, e come già anticipato al paragrafo "stato

conservativo", si segnala che la stessa risulta utilizzata dalla ditta XXXXXXXXX in base a contratto di sublocazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, registrato all'Agenzia delle Entrate

di Pistoia in data 29/11/2018 al n. 4845 serie 3T.

In base al contenuto dello stesso si rileva che la durata del contratto è di sei anni a partire dal 01/10/2019 e

quindi fino al 31/12/2025

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in Euro 2.852,44 per il primo anno ed in Euro 2.950,82 per i

successivi da corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di Euro 245,90 ciascuna.

Sotto lettera "E13" si allega copia del contratto di locazione abitativa sopra menzionato con relative di

invio e registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Pistoia.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 245,90

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare ad uso rimessa in oggetto, lo scrivente

precisa che al momento del sopralluogo effettuato in data 16/01/2019 è risultata libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Per iodo Proprietà Atti

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "E2" si allegano le risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

177

In particolare la X è pervenuta in proprietà del bene in

questione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio X

Sotto lettera "E3" si allega copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data

11/04/2005 con relativa nota di trascrizione.

A sua volta la X. ne era pervenuta in proprietà per nuova edificazione del complesso di maggior consistenza avvenuta su porzione dell'area sulla quale insisteva originariamente la

vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", acquistata quest'ultima in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio X

Con detto atto il Comune di Quarrata ha provveduto quindi a vendere la proprietà di porzione di un più

ampio complesso ad uso artigianale denominato area "ex Lenzi" oggetto di un Piano

Particolareggiato

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 12/05/1997, e quindi di un programma di

riqualificazione urbana approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1182 del 29/12/1995,

integrata con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 08/04/1998, che prevedeva

l'utilizzazione dell'area residua dalla demolizione del predetto complesso, per un intervento di nuova

edificazione del fabbricato come oggi effettivamente realizzato avente destinazione promiscua a residenziale, spazi commerciali e direzionali, e di cui risulta far parte la porzione immobiliare in questione.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza di tale atto di compravendita è stato stipulato in pari

data, sempre tra le due parti interessate Comune di Quarrata e X apposita

"Convenzione per la cessione di un'area di proprietà Comunale da destinarsi alla attuazione di un intervento di natura privata per la costruzione di un complesso immobiliare con funzioni residenziali commerciali e direzionali, in Quarrata" ai rogiti dello stesso notaio iX

copia nel prosieguo della presente.

Sotto lettera "E4" si allega copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio X

Sotto lettera "E5" si allega la nota di trascrizione del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio PX

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Per iodo Propr ietà Atti

XXXXXXXXXXXXXXXX

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.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

179

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato risultano già allegate sotto lettera "E2" le risultanze

dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

In particolare la XXXXXXXXXXX è pervenuta in proprietà del bene in

questione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXX

Sotto lettera "E3" risulta già allegata copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 con relativa nota di trascrizione.

A sua volta laXXXXXXXXXXne era pervenuta in proprietà per nuova edificazione del complesso di maggior consistenza avvenuta su porzione dell'area sulla quale insisteva originariamente la

vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", acquistata quest'ultima in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaioX

Con detto atto il Comune di Quarrata ha provveduto quindi a vendere la proprietà di porzione di un più

ampio complesso ad uso artigianale denominato area "ex Lenzi" oggetto di un Piano Particolareggiato

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 12/05/1997, e quindi di un programma di

riqualificazione urbana approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1182 del 29/12/1995,

integrata con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 08/04/1998, che prevedeva

l'utilizzazione dell'area residua dalla demolizione del predetto complesso, per un intervento di nuova

edificazione del fabbricato come oggi effettivamente realizzato avente destinazione promiscua a residenziale, spazi commerciali e direzionali, e di cui risulta far parte la porzione immobiliare in questione.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza di tale atto di compravendita è stato stipulato in pari

data, sempre tra le due parti interessate Comune di Quarrata e XXXX apposita

"Convenzione per la cessione di un'area di proprietà Comunale da destinarsi alla attuazione di un intervento di natura privata per la costruzione di un complesso immobiliare con funzioni residenziali commerciali e direzionali, in Quarrata" ai rogiti dello stesso notaio in data 14/10/1999 repertorio n. 61092

raccolta n. 3205, registrata a Pistoia in data 26/10/1996 al n. 1419, non trascritta, e comunque allegata in

copia nel prosieguo della presente.

Sotto lettera "E4" risulta già allegata copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Donato Grazioso in data 14/10/1999.

A sua volta ancora il Comune di Quarrata ne era pervenuto in proprietà, tra maggior consistenza, in virtù

di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio xxxx

Sotto lettera "E5" risulta già allegata la nota di trascrizione del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio

Paolo Guida in data 10/12/1992.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27,

PIANO INTERRATO - TERRENO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
180

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X
Contro X
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Notaio Domenica Castaldo
Data: 04/12/2007
N° repertorio: 5920
N° raccolta: 1302

• Ipoteca Giudiziale e derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 01/12/2010
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2170
Quota: 1/2
Importo: € 200.000,00

A favore di X
Contro X

Spese: € 112.141,58
Interessi: € 80.726,67
Percentuale interessi: 12,25 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/11/2010
N° repertorio: 3351

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobiliare
Trascritto a Pistoia il 03/12/2015
Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480
Quota: 1/1

A favore di X
Contro X

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato nel dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare in questione trovano corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
181

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Per quanto attiene le note di iscrizione e trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a

quanto allegato alla presente sotto lettera "E14" e comunque a quanto già allegato alla presente sotto lettera "A21"

A titolo informativo si segnala che la presente unità immobiliare identificata catastalmente dal mappale n.

1557 subalterno 12 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Quarrata, risulta altresì gravata da ipoteca

giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 29/11/2010, contro il

signor X quest'ultimo soggetto estraneo alla presente Procedura.

Si ritiene quindi che l'unità immobiliare ad uso negozio in questione sia stata presumibilmente indicata

erroneamente nella predetta formalità pregiudizievole.

Accertata tale circostanza, in caso di aggiudicazione del bene, dovrà essere comunque proceduto anche

alla cancellazione di tale formalità, naturalmente limitata esclusivamente allo stesso bene.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Contro X

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

Contro X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

182

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare in questione trovano corrispondenza con

quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente

Procedimento di

Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Per quanto attiene le note di iscrizione e trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a

quanto allegato alla presente sotto lettera "E14" e comunque a quanto già allegato alla presente sotto

lettera "A21"

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso negozio in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento

Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008,

ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata

quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

"Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3)

1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle

relative convenzioni.

3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza,

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

183

gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e

dell'aspetto esteriore degli edifici.

4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento

di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai

parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.

5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane

tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e

4.

6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo."

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

"Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3:

1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti

da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di:

piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

Essi si distinguono in:

- TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati
- TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti

ed interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti.

I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un

cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le

destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di

costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle

seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,

- consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero

edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai

titoli abilitativi edilizi originari,

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,

- non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi

originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati

al comma 5.

4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

184

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;

- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero

edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi

finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non

comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato,

- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base

di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti; - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento."

Naturalmente tutto quanto sopra salva le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento

Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008,

ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata

quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche

di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

"Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3)

1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle

relative convenzioni.

3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

185

pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza,

gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e

dell'aspetto esteriore degli edifici.

4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento

di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai

parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.

5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane

tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e

4.

6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.”

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

“Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3:

1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti

da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di:

piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti

attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

Essi si distinguono in:

- TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati

- TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti

od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti.

I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un

cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le

destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di

costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle

seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,

- consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero

edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai

titoli abilitativi edilizi originari,

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al comma 5.

4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

186

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;

- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi

finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non

comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato,

- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base

di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico

per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;

- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento."

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei privilegi, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27,

PIANO INTERRATO - TERRENO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per

l'unità immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche messe a disposizione dello scrivente si rileva che a seguito di

istanza presentata dalla XXn data 16/11/1999 ed acquisita al n. 44275 di protocollo generale, ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione per l'Esecuzione

di Lavori Edili n. 342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), notificata in data 21/12/1999.

In particolare in conseguenza del rilascio della predetta Concessione è stato dato inizio alle operazioni di

demolizione di porzione del complesso denominato area "ex Lenzi", il tutto in attuazione della Convenzione stipulata tra la Società proprietaria ed il Comune di Quarrata stipulata ai rogiti del Notaio

Donato Grazioso in data 14/10/1999, già allegata alla presente sotto lettera "E9".

In base alla documentazione rilevata all'interno della pratica edilizia così come messa a disposizione dal

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

187

personale addetto del Comune di Quarrata, è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori acquisita

al n. 76 di protocollo generale in data 03/01/2000, dalla quale si evince che gli stessi sono iniziati il 27/12/1999.

Non risulta invece essere stata rintracciata alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori.

Sotto lettera "E16" si allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 342 del

17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Conseguentemente è stata quindi presentata dalla XXXXXXXXXX in data 12/01/2000 istanza acquisita al n. 1207 di protocollo generale, per la costruzione del nuovo complesso di cui oggi fa parte

l'unità immobiliare in questione, alla quale fatto seguito il rilascio della Concessione per l'Esecuzione di

Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000).

L'inizio dei lavori è stato comunicato con apposita istanza acquisita al n. 6860 di protocollo generale in data 08/02/2001.

Sotto lettera "E17" si allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del

22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In conseguenza delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, è emerso che per il

complesso di nuova realizzazione risulta essere stato provveduto sempre da parte della stessa Società, al

deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74, acquisito in data 23/01/2001 al n. 168 di

protocollo - Pratica n. 20258.

Successivamente ha fatto seguito la presentazione di ulteriore pratica di variante acquisita in data 21/07/2004 al n. 2021 di protocollo.

In data 14/09/2004 è stata quindi presentata la relazione a lavori ultimati, acquisita al n. 2473 di protocollo,

alla quale ha fatto poi seguito il certificato di collaudo stratico acquisito al n. 2615 di protocollo in data

28/09/2004.

Sotto lettera "E18" si allega copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio della relativa

documentazione progettuale.

Proseguendo ora nella cronologia delle pratiche edilizie, si precisa che con istanza presentata in

data

12/09/2000 ed acquisita al n. 45356 di protocollo generale, è stata richiesta la variante in corso d'opera alla

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000, alla quale fatto seguito il rilascio da

parte del predetto Comune della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 6 del 19/01/2002 (Pratica

Edilizia n. 666/2001).

Sotto lettera "E19 si allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione

tecnica.

Successivamente ancora è stata presentata in data 28/07/2004, sempre dalla Società XXX altra istanza acquisita al n. 39863 di protocollo generale, quale richiesta di ulteriore variante in sanatoria e

proroga dei termini per la ultimazione lavori già assegnati con i due precedenti titoli abilitativi fin qui descritti, alla quale fatto seguito il rilascio da parte del predetto Comune dell'Autorizzazione Unica S.U.A.P. protocollo n. 63072/10/1 del 17/12/2004, e quindi della Concessione per l'Esecuzione di Lavori

Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n. 595/2004).

In relazione alla pratica in questione si rileva che con apposita certificazione presentata in data 05/01/2005

ed acquisita al n. 441 di protocollo generale, è stata certificata da parte del tecnico progettista, la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto con i titoli abilitativi, che si ricorda in ultimo

identificati proprio dalla predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004.

A titolo informativo e comunque a supporto del certificato di agibilità nel prosieguo menzionato ed allegato, si rileva tra gli altri documenti, anche il certificato di regolare esecuzione e collaudo tecnico

delle opere di urbanizzazione relative all'intervento andato a realizzare.

Sotto lettera "E20" si allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In data 22/03/2005 è stata quindi depositato il certificato di agibilità, tra l'altro, dell'unità immobiliare in

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

188

questione, acquisito al n. 15786 di protocollo, che viene allegato alla presente sotto lettera "E21".

Infine, in data 07/10/2014 è stata presentata dalla XXX

Comunicazione Inizio Lavori acquisita al n. 41507 di protocollo generale del più volte menzionato Comune, finalizzata unicamente alla variazione del cambio di funzione dell'unità immobiliare ad uso

negozio, da locale commerciale "generico" e "commerciale al dettaglio" senza apporto di alcune opere

edili.

Sotto lettera "E22" si allegata copia della Comunicazione Inizio Lavori presentata in data 07/10/2014, con

stralcio della relativa documentazione tecnica.

In conseguenza di quanto sopra descritto e valutati i grafici allegati all'ultimo atto abilitativo che si ricorda essere la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n.

595/2004), sono rilevabile delle incongruenze rispetto a quanto invece lo scrivente ha potuto accertare in

sede di sopralluogo.

In particolare si rileva una leggera diversa dimensione e conformazione del piccolo vano scale, nonché

della relativa scala metallica prefabbricata che dal piano terreno consente l'accesso al sottostante locale

cantina.

Inoltre proprio in riferimento a quest'ultimo locale si rileva che secondo quanto autorizzato, e quindi rilevabile graficamente nella tavola progettuale n. 14 allegata alla predetta Concessione, lo stesso risulta

essere indicato come avente una superficie pari a mq. 28,16, in quanto delimitato a nord da una parete

interna che di fatto non risulta invece presente in loco.

In effetti da quanto rilevabile graficamente sulla predetta tavola si evince che la lunghezza interna massima di tale locale, da sud verso nord, risulta pari a circa mt. 9,00, contro invece a quanto rilevabile in

loco pari a circa mt. 15,00.

D'altra parte, quanto raffigurato nella predetta tavola, non trova poi corrispondenza con quanto invece

evidenziato nell'elaborato grafico raffigurante lo "stato sovrapposto" di cui alla tavola grafica n. 29, ove la

predetta parete interna che delimita la maggior consistenza della cantina risulta di fatto evidenziata con la

canonica coloritura progettuale di colore "giallo" che ne ha prevista invece la demolizione.

Appurata quindi l'incongruenza tra i grafici allegati alla stesso titolo abilitativo, e comunque accertata la

leggera diversa dimensione e conformazione del piccolo vano scale interno e della relativa scala di collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare, si ritiene opportuna la presentazione di una pratica di

sanatoria o comunque a correzione anche di errori grafici, la cui tipologia e modalità di presentazione

dovranno essere concordate con l'ufficio preposto del Comune di Quarrata.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, può

quantificare in via del tutto approssimativa i costi di regolarizzazione in circa Euro 4.000,00, comprensivi

di spese tecniche, salvo evidentemente diverse somme che potrebbero essere quantificate anche dallo

stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e sanzioni, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito alla richiesta di regolarizzazione.

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai

fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di

diversi oneri sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

189

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata, ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni. Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per l'unità immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche messe a disposizione dello scrivente si rileva che a seguito di istanza presentata dalla XXX in data 16/11/1999 ed acquisita al n. 44275 di protocollo generale, ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), notificata in data 21/12/1999. In particolare in conseguenza del rilascio della predetta Concessione è stato dato inizio alle operazioni di demolizione di porzione del complesso denominato area "ex Lenzi", il tutto in attuazione della Convenzione stipulata tra la Società proprietaria ed il Comune di Quarrata stipulata ai rogiti del Notaio Donato Grazioso in data 14/10/1999, già allegata alla presente sotto lettera "E9".

In base alla documentazione rilevata all'interno della pratica edilizia così come messa a disposizione dal personale addetto del Comune di Quarrata, è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori acquisita al n. 76 di protocollo generale in data 03/01/2000, dalla quale si evince che gli stessi sono iniziati il 27/12/1999. Non risulta invece essere stata rintracciata alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori. Sotto lettera risulta già allegata "E16" copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), con stralcio della relativa documentazione tecnica. Conseguentemente è stata quindi presentata dalla ██████████ in data 12/01/2000 istanza acquisita al n. 1207 di protocollo generale, per la costruzione del nuovo complesso di cui oggi fa parte l'unità immobiliare in questione, alla quale fatto seguito il rilascio della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000). L'inizio dei lavori è stato comunicato con apposita istanza acquisita al n. 6860 di protocollo generale in data 08/02/2001. Sotto lettera "E17" risulta già allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

190

In conseguenza delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, è emerso che per il complesso di nuova realizzazione risulta essere stato provveduto sempre da parte della stessa Società, al

deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74, acquisito in data 23/01/2001 al n. 168 di protocollo - Pratica n. 20258.

Successivamente ha fatto seguito la presentazione di ulteriore pratica di variante acquisita in data 21/07/2004 al n. 2021 di protocollo.

In data 14/09/2004 è stata quindi presentata la relazione a lavori ultimati, acquisita al n. 2473 di protocollo, alla quale ha fatto poi seguito il certificato di collaudo stratico acquisito al n. 2615 di protocollo in data 28/09/2004.

Sotto lettera "E18" risulta già allegata copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio della relativa documentazione progettuale.

Proseguendo ora nella cronologia delle pratiche edilizie, si precisa che con istanza presentata in data

12/09/2000 ed acquisita al n. 45356 di protocollo generale, è stata richiesta la variante in corso d'opera alla

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000, alla quale fatto seguito il rilascio da

parte del predetto Comune della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 6 del 19/01/2002 (Pratica Edilizia n. 666/2001).

Sotto lettera "E19" risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Successivamente ancora è stata presentata in data 28/07/2004, sempre dalla Società XXXXXX altra istanza acquisita al n. 39863 di protocollo generale, quale richiesta di ulteriore variante in sanatoria e

proroga dei termini per la ultimazione lavori già assegnati con i due precedenti titoli abilitativi fin qui descritti, alla quale fatto seguito il rilascio da parte del predetto Comune dell'Autorizzazione Unica S.U.A.P. protocollo n. 63072/10/1 del 17/12/2004, e quindi della Concessione per l'Esecuzione di Lavori

Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n. 595/2004).

In relazione alla pratica in questione si rileva che con apposita certificazione presentata in data 05/01/2005

ed acquisita al n. 441 di protocollo generale, è stata certificata da parte del tecnico progettista, la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto con i titoli abilitativi, che si ricorda in ultimo

identificati proprio dalla predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004.

A titolo informativo e comunque a supporto del certificato di agibilità nel prosieguo menzionato ed allegato, si rileva tra gli altri documenti, anche il certificato di regolare esecuzione e collaudo tecnico

delle opere di urbanizzazione relative all'intervento andato a realizzare.

Sotto lettera "E20" risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In data 22/03/2005 è stata quindi depositato il certificato di agibilità, tra l'altro, dell'unità immobiliare in

questione, acquisito al n. 15786 di protocollo, che risulta già allegato alla presente sotto lettera "E21".

In conseguenza di quanto sopra descritto e valutati i grafici allegati all'ultimo atto abilitativo che si ricorda essere la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n.

595/2004), è rilevabile una incongruenza rispetto a quanto invece lo scrivente ha potuto accertare in sede

di sopralluogo, accertabile in una suddivisione dell'unico ampio locale così come legittimato, in due locali.

Non è dato conoscere allo scrivente se tale circostanza è da ricercarsi in motivazioni tecniche,

anche ai fini della sicurezza antincendio, o se invece semplicemente conseguenza delle esigenze dell'attuale soggetto esecutato.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, può quantificare in via del tutto approssimativa i costi di regolarizzazione in circa Euro 2.000,00, comprensivi di spese tecniche, salvo evidentemente diverse somme che potrebbero essere quantificate anche dallo stesso Comune di Quarrata in relazione a maggiori oneri e sanzioni, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni che lo stesso Comune potrebbe impartire in merito alla richiesta di regolarizzazione.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

191

Naturalmente tutto quanto sopra salvo le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra, e quindi con la possibilità anche di eventuale corresponsione di diversi oneri sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI N.C. 27, PIANO INTERRATO - TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di natura condominiale denominato

"Condominio Le Torri", e per tale motivo amministrato dallo Studio "Spazio Condominio" nella persona

della Geometra Federica Panichi, con recapito in Comune di Quarata via Corrado da Montemagno n.c.

55.

Come già anticipato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente con apposita comunicazione inviata a mezzo

mail in data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, a provveduto a richiesta

notizie finalizzate, tra l'altro, a conoscere la posizione della società [REDACTED]

[REDACTED] in relazione agli ultimi bilanci condominiali.

Con nota di risposta, sempre a mezzo mail in data 14/01/2019, la Geometra Federica Panichi ha precisato

che "nel Condominio sono in corso importanti lavori già deliberati per la riparazione di infiltrazioni che

interessano il piano interrato e per i quali, al termine degli stessi, verrà redatto un bilancio straordinario; si

specifica che per detti lavori è stata promossa una causa civile nei confronti del Comune di Quarrata e della

XXXXXXXXXXXXXXXXX che successivamente è stato proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Pistoia."

I millesimi di proprietà spettanti all'unità immobiliare in questione risultano essere pari a

11,06/1000.

Viene inoltre precisato che la situazione debitoria al 14/01/2019 era pari ad Euro 361,00.

Sotto lettera "D7" risulta già allegata la risposta inviata allo scrivente a mezzo mail dallo "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, dalla quale si può evincere quanto appena

sopra indicato, nonché sotto lettera "E23" si allega copia del verbale di assemblea del 20/11/2018 a maggior

chiarimento delle problematiche relative ai lavori di risoluzione delle infiltrazioni.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

192

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di natura condominiale denominato

"Condominio Le Torri", e per tale motivo amministrato dallo Studio "Spazio Condominio" nella persona

della Geometra Federica Panichi, con recapito in Comune di Quarata via Corrado da Montemagno n.c.

55.

Come già anticipato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente con apposita comunicazione inviata a mezzo

mail in data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, a provveduto a richiesta

notizie finalizzate, tra l'altro, a conoscere la posizione della società CXXXXXXXXXXXXXXXXX in relazione agli ultimi bilanci condominiali.

Con nota di risposta, sempre a mezzo mail in data 14/01/2019, la Geometra Federica Panichi ha precisato

che "nel Condominio sono in corso importanti lavori già deliberati per la riparazione di infiltrazioni che

interessano il piano interrato e per i quali, al termine degli stessi, verrà redatto un bilancio straordinario; si

specifica che per detti lavori è stata promossa una causa civile nei confronti del Comune di Quarata e della

XXXXXXX. e che successivamente è stato proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Pistoia."

I millesimi di proprietà spettanti all'unità immobiliare in questione risultano essere pari a 0,47/1000.

Viene inoltre precisato che la situazione debitoria al 14/01/2019 era pari ad Euro 35,00.

Sotto lettera "D7" risulta già allegata la risposta inviata allo scrivente a mezzo mail dallo "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, dalla quale si può evincere quanto appena

sopra indicato, nonché sotto lettera "E23" risulta altresì già allegata copia del verbale di assemblea del

20/11/2018 a maggior chiarimento delle problematiche relative ai lavori di risoluzione delle infiltrazioni.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

193

LOTTO 6

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

194

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno
- Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarata (PT) - G. Giusti, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno avente accesso dal n.c. 25 della via

A. Lenzi e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia XXXXXXXX denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza

di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via

G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

195

economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben

distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la

seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali,

commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale.

A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

In base a quanto disciplinato dall'art. 567 c.p.c. "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro

sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Da quanto rilevabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si

rileva che la documentazione così come richiesta dall'art. 567 c.p.c. risulta completa, e comunque

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e fotografici.

TITOLARITÀ

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,
PIANO TERRENO**

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

- XXXXXXXXXXXXT)

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

XX

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla XX, quale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 07/12/2018 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in Quarrata (PT) via Vittorio Veneto

n.c. 54/56, e rappresentata dal socio accomandatario signor XXXXe dagli ulteriori soci accomandanti signoriXXX risulta già allegata la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria

Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 07/12/2018.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO
INTERRATO**

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

- X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
197

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

- X

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla X quale proprietaria per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 07/12/2018 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

di Pistoia, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 124280)

dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere sede legale in Quarrata (PT) via Vittorio Veneto

n.c. 54/56, e rappresentata dal socio accomandatario signor Xe dagli ulteriori soci accomandanti signori X

Sotto lettera "A2" risulta già allegata la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 07/12/2018.

CONFINI

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,
PIANO TERRENO**

L'unità immobiliare ad uso negozio, nel suo complesso risulta confinare con parti e distacchi condominiali

su più lati, proprietà Baldi Carla e Lomi Mario, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO
INTERRATO**

L'unità immobiliare ad uso rimessa, nel suo complesso risulta confinare con parti e distacchi condominiali

su più lati, proprietàXXXXo salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Negozi 30,22 mq 34,45 mq 1,00 34,45 mq 3,03 m T

Totale superficie convenzionale: 34,45 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 34,45 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

198

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali di

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

-murature, pilastri, tramezzi;

-sguinci, vani di porte e finestre;

-logge, portici, balconi, terrazze e verande;

-cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;

-autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;

-intercapedini e volumi tecnici;

-tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Destinazione Superficie

Netta

Superficie

Lorda

Coefficiente Superficie

Convenzionale

Altezza Piano

Rimessa 20,65 mq 22,30 mq 1,00 22,30 mq 2,65 m Interrato

Totale superficie convenzionale: 22,30 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 22,30 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra indicate, sono state quantificate in osservanza di quanto regolamentato con il

D.P.G.R. del 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della Legge Regione Toscana 03/01/2005 n.

1, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e precisamente:

-Per quanto attiene la superficie netta o (superficie utile abitabile o agibile)

Per superficie utile abitabile o agibile si definisce la superficie effettivamente calpestabile dei locali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

199

abitazione, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, ad esclusione di:

- murature, pilastri, tramezzi;
- sguinci, vani di porte e finestre;
- logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- cantine, soffitte ed altri locali accessori consimili;
- autorimesse singole, porzioni di locali e altri spazi comunque denominati con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80;
- intercapedini e volumi tecnici;
- tettoie pertinenziali.

-Per quanto attiene la superficie lorda (o utile lorda)

Per superficie utile lorda si definisce la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati comprensiva, per quanto di interesse, degli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, e comunque superficie esterna

lorda (SEL) così come indicata al punto n. 5.2.6.1. delle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Per iodo Proprietà Dati catastali i
diritti di piena ed esclusiva proprietà
dell'intero.

Catasto Fabbricati
Fg. 33, Part. 1557, Sub. 16
Categoria C1
Cl.10, Cons. 30
Superficie catastale 32 mq
Rendita € 1.478,10
Piano T

L'unità immobiliare ad uso negozio in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati

del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557 subalterno 16, con categoria C/1,

classe 10[^], consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 32 e Rendita Catastale Euro 1.478,10, giusta la

planimetria di variazione presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in

atti dallo stesso giorno, correttamente intestata all'attuale soggetto esecutato

SXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il complesso di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova attualmente riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557, con qualità ente urbano di mq. 10.616, senza redditi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale già allegata sotto

lettera "E6" comprendente la planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare in questione, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, tipo di frazionamento dell'anno 2001 ed estratto di

mappa.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

200

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Per iodo Proprietà Dati catastali i
diritti di piena ed esclusiva proprietà

dell'intero.
Catasto Fabbricati
Fg. 33, Part. 1557, Sub. 137
Categoria C6
Cl.4, Cons. 21
Superficie catastale 24 mq
Rendita € 93,27
Piano Interrato

L'unità immobiliare ad uso rimessa in questione risulta attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557 subalterno 137, con categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 24 e Rendita Catastale Euro 93,27, giusta

la planimetria di variazione presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in

atti dallo stesso giorno, correttamente intestata all'attuale soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Nello specifico si segnala quindi che l'area sulla quale sorge il complesso di maggior consistenza di cui fa

parte l'unità immobiliare in questione, trova attualmente riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557, con qualità ente urbano di mq. 10.616, senza redditi.

Per quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale già allegata sotto

lettera "E6" comprendente la planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare in questione, comprensiva tra l'altro di visure storiche per immobile, tipo di frazionamento dell'anno 2001 ed estratto di mappa.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

33 1557 16 C1 10 30 32 mq 1478,1 € T

Corrispondenza catastale

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

201

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/01/2019 presso l'unità immobiliare in questione, ed ai sensi

della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare che quanto graficamente raffigurato

sull'attuale planimetria catastale in atti di cui alla denuncia di variazione presentata all'allora Agenzia del

Territorio di Pistoia in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), trova pressochè

corrispondenza con quanto effettivamente rilevato in loco.

A titolo informativo si segnala unicamente che secondo le attuali risultanze dei dati catastali, l'unità immobiliare risulta indicata come ubicata in via Corrado da Montemagno, anziché essere riportato il

giusto indirizzo via A. Lenzi n.c. 25.

Si precisa altresì che l'attuale identificativo catastale che individua l'unità immobiliare, come meglio già

descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova corrispondenza con quanto riportato nell'atto di

Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Dati di classamento

Sezione Foglio Part. Sub. Zona

Cens.

Categoria Classe Consistenza Superficie catastale

Rendita Piano Grafato

33 1557 137 C6 4 21 24 mq 93,27 € Interrato

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 16/01/2019 presso l'unità immobiliare in questione, ed ai sensi

della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare che quanto graficamente raffigurato

sull'attuale planimetria catastale in atti di cui alla denuncia di variazione presentata all'allora Agenzia del

Territorio di Pistoia in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), trova pressoché

corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi.

A titolo informativo si segnala comunque che secondo le attuali risultanze dei dati catastali, l'unità immobiliare risulta indicata come ubicata in via Corrado da Montemagno, anziché essere riportato il

giusto indirizzo via G. Giusti.

Si precisa comunque che l'attuale identificativo catastale che individua l'unità immobiliare, come meglio

già descritto al paragrafo "cronistoria catastale", trova corrispondenza con quanto riportato nell'atto di

Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480

del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

202

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

X(debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli Istituti XXXXXXXXX (creditrici intervenute), ha comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare

l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera

raccomandata

“AR” che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora TXla quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00, sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera “A9” risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato “Condominio Centrale”,

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, tra cui anche

quella in esame, il tutto per il giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno

n.c. 59.

Sotto lettera “A10” risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

203

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera “A11” risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

In data 05/12/2018 è stata presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento. Sotto lettera "A13" risultano già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta. Con apposita istanza presentata a mezzo P.E.C. in data 11/01/2019 ed acquisita in pari data al n. 1723 di protocollo generale del Comune di Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia di una ulteriore partica SUAP. Sotto lettera "E7" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del Comune di Quarrata. In data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, lo scrivente, rilevato in sede di sopralluogo che il complesso di maggior consistenza è all'attualità amministrato dallo studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi con recapito in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 55, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte del soggetto esecutato degli obblighi condominiali e copia del relativo regolamento di condominio. Per le risultanze di quanto sopra richiesto si rimanda ai dedicati paragrafi "parti comuni" e "vincoli ed oneri condominiali". Sotto lettera "D7" risulta già allegata la predetta richiesta con relative ricevute di invio a mezzo mail. In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente Procedura. In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80. Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail. In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia, apposita richiesta acquisita al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento. Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta. Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia. Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da

soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

204

necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati,

mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza.

Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di

Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione

del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019.

Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da

parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione.

In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi

in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto

appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non

oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente

perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte

esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime

direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia,

e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Preliminarmente lo scrivente vuole segnalare che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di

incarico, in data 07/12/2018, a mezzo di invio di lettera raccomandata "AR" per quanto riguarda i signori

X(debitori), e con comunicazione a mezzo P.E.C. ai rispettivi legali degli

Istituti XXXXXXXXXXXX (creditrici intervenute), ha comunicato che in data

21/12/2018 alle ore 9:30 e seguenti si sarebbe presentato presso l'unità abitativa, oggetto tra le altre, della

presente Procedura, in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58, accompagnato anche da personale della Società Is.Ve.G s.r.l., quest'ultima quale custode giudiziario, al fine di effettuare l'accertamento sopralluogo ai beni oggetto di Procedura, con riserva di concordare anche eventuali ed

ulteriori sopralluoghi nei giorni successivi.

Sotto lettera "A8" risultano già allegate le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata

"AR" che le comunicazioni e mezzo P.E.C., e relative ricevute di invio e ricezione.

Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente dalla signora XXXXXX la quale ha comunicato l'impossibilità di presenziare alla data già fissata, motivo per il quale è stato quindi

concordemente posticipata la data del primo sopralluogo al 02/01/2018 con ritrovo alle ore 14:00,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sempre

l'unità abitativa posta in Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto n.c. 58.

Di tale variazione ne sono stati portati quindi a conoscenza sia i legali degli Istituti creditori che la Società

Is.Ve.G s.r.l., il tutto con dedicata comunicazione a mezzo P.E.C. in data 14/12/2018.

Sotto lettera "A9" risultano già allegate le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di ricezione.

In tale data ed all'ora stabilita è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo presso la porzione immobiliare ad uso negozio contraddistinta dai n.c. 54/56 della via Vittorio Veneto, con riserva da parte

del sottoscritto di effettuare ulteriori sopralluoghi per i giorni 04/01/2019 et 07/01/2019, al fine di visionare

e rilevare le ulteriori unità immobiliari di abitazione ed ancora ad uso negozio, tra cui la presente, poste

sempre in via Vittorio Vento, contraddistinte dai n.c. 58.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

205

Con comunicazione a mezzo mail inviata allo scrivente in data 07/01/2019 da parte del personale della

Società Is.Ve.G s.r.l., è stato quindi comunicata la prosecuzione dei sopralluoghi presso l'unità abitativa

facente parte del fabbricato condominiale di maggior consistenza, denominato "Condominio Centrale",

posto in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 59, nonché presso le ulteriori unità immobiliari ad uso negozio e rimesse poste in via G. Giusti n.c. 27 et via A Lenzi n.c. 25, tra cui anche

quella in esame, il tutto per il giorno 16/01/2019 con ritrovo alle ore 14:00 in via Corrado da Montemagno

n.c. 59.

Sotto lettera "A10" risulta già allegata la predetta comunicazione a mezzo mail.

Preliminarmente alla effettuazione dei vari sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha

quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto.

In particolare, con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di

Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni ed aventi per oggetto i beni di cui al presente procedimento.

Sotto lettera "A11" risulta già allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte

del Comune di Quarrata.

In data 05/12/2018 è stato presentata a mezzo P.E.C., una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Pistoia, protocollata in data 06/12/2018 al n. 45527, al fine di effettuare una ricerca

presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati

d'uso attualmente in essere, stipulati dai soggetti e società eseguiti per i beni oggetto del presente

Procedimento.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 18/12/2018, l'Agenzia delle Entrate

ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione dalla quale si rileva che risultano essere stati

registrati contratti di locazione e comodato afferenti i beni oggetto del presente Procedimento. Sotto lettera "A13" risultano già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo P.E.C. con relative ricevute di presentazione ed accettazione, unitamente alla certificazione richiesta. Con apposita istanza presentata a mezzo P.E.C. in data 11/01/2019 ed acquisita in pari data al n. 1723 di protocollo generale del Comune di Quarrata, lo scrivente ha provveduto a richiedere la visione ed estrazione di copia di una ulteriore pratica SUAP. Sotto lettera "E7" si allegata copia della richiesta e relativa ricevuta di protocollazione da parte del Comune di Quarrata. In data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, lo scrivente, rilevato in sede di sopralluogo che il complesso di maggior consistenza è all'attualità amministrato dallo studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi con recapito in Comune di Quarrata via Corrado da Montemagno n.c. 55, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte del soggetto esecutato degli obblighi condominiali e copia del relativo regolamento di condominio. Per le risultanze di quanto sopra richiesto si rimanda ai dedicati paragrafi "parti comuni" e "vincoli ed oneri condominiali". Sotto lettera "D7" si allega la predetta richiesta con relative ricevute di invio a mezzo mail. In data 04/12/2018 è stato inoltre provveduto all'invio a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, della richiesta di prenotazione appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto della presente Procedura. In data 06/12/2018 la stessa Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la data dell'appuntamento fissato per il giorno 03/01/2019 alle ore 8,35 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80. Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46 206 Sotto lettera "A14" risulta già allegata alla presente le predette comunicazione a mezzo mail. In data 17/01/2019 lo scrivente ha provveduto a depositare all'Ufficio del Genio Civile – sede di Pistoia, apposita richiesta acquista al n. 24.774 di protocollo, per la visione delle pratiche strutturali presentate nel corso degli anni per i beni oggetto del presente Procedimento. Sotto lettera "A15" risulta già allegata copia della predetta richiesta. Per tutto quanto sopra richiesto ai vari uffici pubblici preposti, ed in particolar modo per maggiori dettagli in merito alla documentazione e cronistoria delle pratiche edilizie e strutturali, lo scrivente rimanda a quella descritta nel prosieguo della presente e comunque allegata in copia. Infine, a titolo puramente informativo, lo scrivente stante il fatto che le operazioni di sopralluogo presso le varie unità immobiliari oggetto del presente Procedimento si sono prolungate causa le difficoltà di accesso agli stessi, stante che la maggior parte sono risultate in affitto e quindi abitate e/o utilizzate da soggetti terzi con i quali è stato necessario accordarsi sulle varie date ed orari, ha provveduto necessariamente a richiedere al signor Giudice delle Esecuzioni una proroga ai termini già assegnati, mediante invio in data 14/02/2019 di apposita istanza. Con successiva comunicazione, sempre a mezzo P.E.C., la Cancelleria delle Esecuzioni del

Tribunale di Pistoia ha provveduto a comunicare allo scrivente l'accoglimento dell'istanza di proroga con assegnazione del nuovo termine per il deposito della perizia per il giorno 01/05/2019. Sotto lettera "A16" risulta già allegata copia della predetta istanza di proroga e relativa accettazione da parte del signor Giudice istruttore, il tutto con relative ricevute di invio e ricezione. In osservanza quindi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nella nomina del 23/11/2018, e quindi in base ai nuovi termini assegnati allo scrivente per il deposito della presente relazione, giusto quanto appena sopra segnalato, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 24/04/2019, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 28/06/2019, copia della presente perizia tecnica ai rispettivi legali della parte creditrice ed intervenuta a mezzo P.E.C., nonché alla parte esecutata a mezzo di mail, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica. Sotto lettera "A17" lo scrivente allega le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
207

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

L'unità immobiliare ad uso negozio, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo

"stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque utilizzata, e che comunque trattasi di una porzione

immobiliare facente parte di un complesso di recente costruzione, in sede di sopralluogo e quindi per

quanto potuto accertare visivamente, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto

come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si

rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive"

riportato nel prosieguo della presente.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare ad uso rimessa, come già anticipato, risulta far parte di un complesso di recente

costruzione, che in sede di sopralluogo e per quanto potuto quindi accertare visivamente, nonché in

considerazione della destinazione d'uso della stessa, risulta in buono stato di manutenzione e

conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

PARTI COMUNI

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,
PIANO TERRENO**

L'unità immobiliare ad uso negozio con relativa cantina pertinenziale risulta avere diritto pro - quota sulle

parti comuni del complesso di maggior consistenza di cui fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti, impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione

data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità a quanto riportato nell'atto

pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 già allegato alla

presente sotto lettera "E3", nonché nel regolamento di condominio così come fornito dall'amministratore

studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, e già allegato alla presente

sotto lettera "E8".

In base alle risultanze catastali l'unità immobiliare in questione risulta quindi avere diritto alle seguenti

utilità comuni:

-mappale n. 1557 subalterno 83 - disimpegni dal piano interrato a piano secondo – vano scale dal piano

interrato a piano secondo – ascensore dal piano interrato al piano secondo;

-mappale n. 1557 subalterno 97 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 138 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 194;

-mappale n. 1557 subalterno 195 – corte a comune, rampe e spazio di manovra;

-mappale n. 1557 subalterno 196 – scannafosso;

-mappale n. 1557 subalterno 197 – marciapiede e corte a comune;

-mappale n. 1557 subalterno 203 –corte a comune,

e comunque come risultante dalla rappresentazione ed identificazione grafica delle utilità comuni così

come meglio indicate e descritte nell'elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di accatastamento presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in atti dallo

stesso giorno, che trovasi unito alla documentazione catastale già allegata alla presente sotto lettera "E6".

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
208

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO
INTERRATO**

L'unità immobiliare ad uso rimessa risulta avere diritto pro - quota sulle parti comuni del complesso di

maggior consistenza di cui fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti,

impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare

con la specificazione alla generalità a quanto riportato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del

notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 già allegato alla presente sotto lettera "E3", nonché nel

regolamento di condominio così come fornito dall'amministratore studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, già allegato sotto lettera "E8".

In base alle risultanze catastali l'unità immobiliare in questione risulta quindi avere diritto alle

seguenti

utilità comuni:

-mappale n. 1557 subalterno 97 – locale tecnico;

-mappale n. 1557 subalterno 194;

-mappale n. 1557 subalterno 195 – corte a comune, rampe e spazio di manovra;

-mappale n. 1557 subalterno 196 – scannafosso;

-mappale n. 1557 subalterno 197 – marciapiede e corte a comune;

-mappale n. 1557 subalterno 203 – corte a comune,

e comunque come risultante dalla rappresentazione ed identificazione grafica delle utilità comuni così

come meglio indicate e descritte nell'elaborato planimetrico catastale unito alla denuncia di accatastamento presentata in data 25/06/2004 ed acquisite al n. PT0068914 (n. 9645.1/2004), in atti dallo

stesso giorno, che trovasi unito alla documentazione catastale già allegata alla presente sotto lettera "E6".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sull'unità immobiliare di abitazione in questione.

A titolo informativo si segnala unicamente quanto già anticipato al paragrafo "provenienza ventennale"

in riferimento alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Quarrata e la Società [REDACTED] s.r.l.

finalizzata alla regolamentazione dell'attuazione dell'intervento di nuova costruzione del complesso di

maggior consistenza di cui oggi risulta far parte l'unità immobiliare in questione.

Convenzione che si ricorda essere stata stipulata ai rogiti del Notaio Donato Grazioso in data 14/10/1999

repertorio n. 61092 raccolta n. 3205, registrata a Pistoia in data 26/10/1996 al n. 1419, non trascritta, e che a

maggio chiarimento viene allegata alla presente sotto lettera "E9".

A garanzia della porzione immobiliare in questione, si precisa che con l'atto pubblico di compravendita ai

rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 repertorio n. 45328 raccolta n. 11051, già allegato alla

presente sotto lettera "E3", la stessa [REDACTED] quale parte venditrice, ha sollevato l'attuale Società esecutata [REDACTED] da ogni "responsabilità in merito

agli impegni assunti nei confronti del Comune di Quarrata con la Convenzione edilizia sopra citata, essendo obbligata in proprio ad adempierli".

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
209

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sull'unità immobiliare di abitazione in questione.

A titolo informativo si segnala unicamente quanto già anticipato al paragrafo "provenienza ventennale"

in riferimento alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Quarrata e la società xxxx

finalizzata alla regolamentazione dell'attuazione dell'intervento di nuova costruzione del complesso di

maggior consistenza di cui oggi risulta far parte l'unità immobiliare in questione.

Convenzione che si ricorda essere stata stipulata ai rogiti del Notaio xxxxxxxxxxxx e che a maggio chiarimento viene allegata alla presente sotto lettera "E9".

A garanzia della porzione immobiliare in questione, si precisa che con l'atto pubblico di compravendita ai

rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 repertorio n. 45328 raccolta n. 11051, già allegato alla presente sotto lettera "E3", la stessa xxxxxxxxxxxx quale parte venditrice, ha sollevato l'attuale Società eseguita xxxxxxxxxxxx da ogni "responsabilità in merito agli impegni assunti nei confronti del Comune di Quarrata con la Convenzione edilizia sopra citata, essendo obbligata in proprio ad adempierli".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno ed avente accesso dal n.c. 25 della

via A. Lenzi, il tutto facente parte di un complesso condominiale di maggior consistenza denominato

"Condominio Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, e quindi sviluppatasi lungo la principale

via Corrado da Montemagno, in un contesto totalmente urbanizzato.

Complesso di maggior consistenza avente funzioni residenziali, commerciali e direzionali, la cui edificazione risale ai primi anni 2000 in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del

centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia

Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi".

Lo stesso risulta elevato complessivamente su cinque piani fuori terra oltre piano interrato, realizzato

interamente con struttura portante in elevazione di tipo intelaiato con travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, e le murature di tamponamento esterno e di divisione interna sono

presumibilmente in laterizio, di vario spessore, rifinite con intonaco civile e tinteggiate esternamente con

pittura di colore chiaro ed in parte rivestite a mattoncini "faccia vista".

Scendendo ora nel particolare si precisa che l'unità immobiliare ad uso negozio in questione risulta composta da un unico ampio locale avente una superficie di circa mq. 24, oltre piccolo locale disimpegno/anti w.c., e quindi piccolo ripostiglio e w.c., quest'ultimo dotato di una piccola apertura (luce) posta sulla parete lato est, che ne consente sia l'aerazione che illuminazione diretta.

Anche l'ampio locale ad uso negozio, all'interno del quale alla data del sopralluogo risultavano presenti

scaffalature e/o pareti attrezzate evidentemente installate dall'attuale affittuario, risulta dotato di ampia

vetrata posta nell'ambito della parete ovest, costituita da un infisso con struttura in alluminio all'interno

della quale risulta peraltro inserita la porta di accesso allo stesso.

Risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, ad esclusione del piccolo w.c. pavimentato e

rivestito a parete con mattonelle in ceramica smaltata, quest'ultimo completo di sanitari e rubinetterie di serie.

Gli intonaci risultano essere del tipo premiscelato e tinteggiati con temperina fine di colore bianco. Nel complesso, l'unità immobiliare ad uso negozio, in base alle certificazioni e documentazione tecnica

allegata ai vari titoli autorizzativi meglio descritti al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" riportato nel

proseguo della presente, risulta regolarmente allacciato all'acquedotto e fognatura comunali, nonché alla rete elettrica e del metano.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

210

A tal fine si precisa che risulta dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, completo di quadri di comando, interruttori, prese e placche modello standard. L'impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo autonomo alimentato a gas - metano con generatore di calore collocato all'interno della piccola nicchia posta nell'ambito della parete lato est del locale disimpegno/anti w.c., completo di corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

Secondo le indicazioni fornite dall'attuale soggetto affittuario il predetto impianto di riscaldamento non risulterebbe in funzione, in quanto la climatizzazione del locale avviene per mezzo di condizionatore multifunzione di produzione sia di aria calda che fredda, quest'ultimo installato dallo stesso affittuario.

Al riguardo si segnala che l'unità immobiliare risulta comunque dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03/06/2014, inviato a mezzo mail alla Regione Toscana in data 04/06/2014, ed allegato in copia alla presente sotto lettera "F1".

In riferimento alle certificazioni di conformità dei suddetti impianti si rimanda a quelli uniti al certificato di agibilità, quest'ultimo allegato in copia nel prosieguo della presente.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico che si allega alla presente sotto lettera "F2", mentre sotto lettera "F3" si allega documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni dell'unità in questione nonché gli esterni del fabbricato condominiale di maggior consistenza.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date del sopralluogo che si ricorda effettuato dallo scrivente in data 16/01/2019, e quindi salvo naturalmente variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente unità immobiliare.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, e quindi sviluppatesi lungo la principale via Corrado da Montemagno, in un contesto totalmente urbanizzato.

Complesso di maggior consistenza avente funzioni residenziali, commerciali e direzionali, la cui edificazione risale ai primi anni 2000 in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi".

Lo stesso risulta elevato complessivamente su cinque piani fuori terra oltre piano interrato, realizzato interamente con struttura portante in elevazione di tipo intelaiato con travi, pilastri e cordoli in conglomerato cementizio armato, e le murature di tamponamento esterno e di divisione interna sono presumibilmente in laterizio, di vario spessore, rifinite con intonaco civile e tinteggiate esternamente con

pittura di colore chiaro ed in parte rivestite a mattoncini "faccia vista".
Scendendo ora nel particolare si precisa che l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione risulta ubicata al piano interrato del complesso, avente accesso dalla via G. Giusti tramite rampa carrabile che dal piano terreno conduce direttamente al piano interrato.
Risulta interamente pavimentata con massetto tipo "industriale" con pareti e soffitti semplicemente imbiancati, nonché dotata di portone di accesso tipo "basculante".
Si precisa che a livello impiantistico risulta dotata unicamente di impianto elettrico del tipo sottotraccia

con conduttori in rame protetti da fulaxite.

In riferimento alla certificazione di conformità del suddetto impianto si rimanda a quella unita al certificato di agibilità, quest'ultimo allegato in copia nel prosieguo della presente.

A migliore comprensione di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno rimandare a quanto graficamente

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
211

riportato nell'elaborato schematico già allegato alla presente sotto lettera "F2", mentre sotto lettera "F6" si

allega documentazione fotografica a colori che ritrae gli interni dell'unità in questione.

Tutto quanto sopra evidenziato e descritto, si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alle date del

sopralluogo che si ricorda effettuato dallo scrivente in data 16/01/2019, e quindi salvo naturalmente

variazioni e modifiche delle condizioni sia statiche che impiantistiche che potranno presentarsi nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata della presente unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Stato del la causa in corso per i l ri lascio

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare, e come già anticipato al paragrafo "stato

conservativo", si segnala che la stessa risulta utilizzato dalla ditta lxxxxxxx con sede legale in xxxxxxxxxxxxxxxx in base

a contratto di sublocazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, registrato all'Agenzia delle Entrate

di Pistoia in data 24/05/2017 al n. 2189 serie 3T.

In base al contenuto dello stesso si rileva che la durata del contratto è di sei anni a partire dal 01/05/2017 e

quindi fino al 30/04/2023

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in Euro 2.360,56 per il primo anno ed in Euro 2.458,91 per i

successivi da corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di Euro 204,91 ciascuna.

Sotto lettera "F4" si allega copia del contratto di locazione abitativa sopra menzionato con relative di

invio e registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Pistoia.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 204,91

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
212

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare ad uso rimessa in oggetto, lo

scrivente

precisa che al momento del sopralluogo effettuato in data 16/01/2019 è risultata libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Per iodo Proprietà Atti

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato sotto lettera "E2" si allegano le risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

In particolare la Sxxxxxxxxxxxxx. è pervenuta in proprietà del bene in questione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio x per acquisto fattone dalla xxxxxxxxxxxxxx

Sotto lettera "E3" si allega copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data

11/04/2005 con relativa nota di trascrizione.

A sua volta la xxxxxxxxxxxxxxxxne era pervenuta in proprietà per nuova edificazione del complesso di maggior consistenza avvenuta su porzione dell'area sulla quale insisteva originariamente la

vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", acquistata quest'ultima in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio del Registro Particolare, per

acquisto fattone dalx

Con detto atto il xxxxxxxxxxxxxa ha provveduto quindi a vendere la proprietà di porzione di un più ampio complesso ad uso artigianale denominato area "ex Lenzi" oggetto di un Piano Particolareggiato

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 12/05/1997, e quindi di un programma di

riqualificazione urbana approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1182 del 29/12/1995,

integrata con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 08/04/1998, che prevedeva

l'utilizzazione dell'area residua dalla demolizione del predetto complesso, per un intervento di nuova

edificazione del fabbricato come oggi effettivamente realizzato avente destinazione promiscua a residenziale, spazi commerciali e direzionali, e di cui risulta far parte la porzione immobiliare in questione.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza di tale atto di compravendita è stato stipulato in pari

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

214

data, sempre tra le due parti interessate x appositaxxxxxxxxxxxxxx

"Convenzione per la cessione di un'area di proprietà Comunale da destinarsi alla attuazione di un intervento di natura privata per la costruzione di un complesso immobiliare con funzioni residenziali commerciali e direzionali, in Quarrata" ai rogiti dello stesso notaio in data 14/10/1999 repertorio n. 61092

raccolta n. 3205, registrata a Pistoia in data 26/10/1996 al n. 1419, non trascritta, e comunque allegata in

copia nel prosieguo della presente.

Sotto lettera "E4" risulta già allegata copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Donato Grazioso

in data 14/10/1999.

A sua volta ancora il xxxxxxxxxxxxxxxa ne era pervenuto in proprietà, tra maggior consistenza, in virtù

di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio xxxxxxxxxx
Sotto lettera "E5" risulta già allegata la nota di trascrizione del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio

Paolo Guida in data 10/12/1992.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Per iodo Proprietà Atti



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.

A corredo di quanto sopra schematicamente riportato risultano già allegati sotto lettera "E2" le

risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile con elenco delle relative formalità.

In particolare l'immobile è pervenuta in proprietà del bene in questione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio x fattone dalla xxxxxxxxxx

Sotto lettera "E3" risulta già allegata copia del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005 con relativa nota di trascrizione.

A sua volta la xxxxxxxxxxne era pervenuta in proprietà per nuova edificazione del complesso di maggior consistenza avvenuta su porzione dell'area sulla quale insisteva originariamente la

vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", acquistata quest'ultima in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio x acquisto fattone dal x

Con detto atto ilxha provveduto quindi a vendere la proprietà di porzione di un più ampio complesso ad uso artigianale denominato area "ex Lenzi" oggetto di un Piano Particolareggiato

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 12/05/1997, e quindi di un programma di

riqualificazione urbana approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1182 del 29/12/1995,

integrata con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 08/04/1998, che prevedeva

l'utilizzazione dell'area residua dalla demolizione del predetto complesso, per un intervento di nuova

edificazione del fabbricato come oggi effettivamente realizzato avente destinazione promiscua a

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

216

residenziale, spazi commerciali e direzionali, e di cui risulta far parte la porzione immobiliare in questione.

A tal fine si segnala fin da ora che in conseguenza di tale atto di compravendita è stato stipulato in pari

data, sempre tra le due parti interessate xa xxxxxxxxxx, appositamente

"Convenzione per la cessione di un'area di proprietà Comunale da destinarsi alla attuazione di un intervento di natura privata per la costruzione di un complesso immobiliare con funzioni residenziali commerciali e direzionali, in Quarrata" ai rogiti dello stesso notaio in data 14/10/1999 repertorio n. 61092

raccolta n. 3205, registrata a Pistoia in data 26/10/1996 al n. 1419, non trascritta, e comunque allegata in

copia nel prosieguo della presente.

Sotto lettera "E4" risulta già allegata copia del predetto atto pubblico ai rogiti

A sua volta ancora il x ne era pervenuto in proprietà, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaioxxxxXX

dX

Sotto lettera "E5" risulta già allegata la nota di trascrizione del predetto atto pubblico ai rogiti del notaio

X

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

Trascrizioni

• Verbal e di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

217

A favore di X

Contro X

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato nel dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare in questione trovano corrispondenza con

quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente

Procedimento di

Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Per quanto attiene le note di iscrizione e trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a

quanto allegato alla presente sotto lettera "E14" e comunque a quanto già allegato alla presente sotto

lettera "A21"

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 03/12/2018, sono

risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00
A favore di X
Contro X
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: Notaio Domenica Castaldo
Data: 04/12/2007
N° repertorio: 5920
N° raccolta: 1302

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

218

Cooperativa

Contro X

Oneri di cancellazione

Come già precedentemente indicato del dedicato paragrafo "dati catastali" della presente perizia, si

precisa che i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare in questione trovano corrispondenza con

quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del

Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente

Procedimento di

Esecuzione Immobiliare n. 345/2015).

Per quanto attiene le note di iscrizione e trascrizione del pignoramento come sopra elencate, si rimanda a

quanto allegato alla presente sotto lettera "E14" e comunque a quanto già allegate alla presente sotto

lettera "A21"

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso negozio in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento

Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008,

ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata

quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche

di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un

intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

“Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3)

1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.

3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

219

pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza,

gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e

dell'aspetto esteriore degli edifici.

4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento

di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai

parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.

5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane

tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e

4.

6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.”

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

“Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3:

1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti

da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di:

piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti

attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

Essi si distinguono in:

- TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati

- TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani,

progetti

ed interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti.

I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un

cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le

destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di

costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle

seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,

- consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero

edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai

titoli abilitativi edilizi originari,

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,

- non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi

originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati

al comma 5.

4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
220

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;

- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero

edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi

finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non

comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato,

- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base

di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico

per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;

- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento."

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il

deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento

Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008,

ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme

Tecniche di Attuazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il

Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata

quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche

di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il

regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento

urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento

risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.

Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente:

1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico

"Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3)

1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle

relative convenzioni.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

221

3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza,

gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e

dell'aspetto esteriore degli edifici.

4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento

di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai

parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.

5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane

tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e

4.

6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione,

sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.”

2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato

“Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3:

1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti

da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di:

piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti

attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

Essi si distinguono in:

- TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati
- TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti

od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti.

I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un

cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le

destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di

costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle

seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,

- . consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero

edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai

titoli abilitativi edilizi originari,

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,

- non . ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi

originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati

al comma 5.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

222

4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre

costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;

- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi

finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non

comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato,

- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base

di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico

per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;

- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento."

Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici

che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito

della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per l'unità

immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono

analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche messe a disposizione dello scrivente si rileva che a seguito di

istanza presentata dalla Xin data 16/11/1999 ed acquisita al n. 44275 di protocollo

generale, ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione per l'Esecuzione

di Lavori Edili n. 342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), notificata in data 21/12/1999. In particolare in conseguenza del rilascio della predetta Concessione è stato dato inizio alle operazioni di demolizione di porzione del complesso denominato area "ex Lenzi", il tutto in attuazione della Convenzione stipulata tra la Società proprietaria ed il Comune di Quarrata stipulata ai rogiti del Notaio

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
223

Donato Grazioso in data 14/10/1999, già allegata alla presente sotto lettera "E9".

In base alla documentazione rilevata all'interno della pratica edilizia così come messa a disposizione dal

personale addetto del Comune di Quarrata, è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori acquisita

al n. 76 di protocollo generale in data 03/01/2000, dalla quale si evince che gli stessi sono iniziati il 27/12/1999.

Non risulta invece essere stata rintracciata alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori.

Sotto lettera "E16" risulta già allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.

342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), con stralcio della relativa documentazione tecnica. Conseguentemente è stata quindi presentata dalla XXX in data 12/01/2000 istanza acquisita al n. 1207 di protocollo generale, per la costruzione del nuovo complesso di cui oggi fa parte

l'unità immobiliare in questione, alla quale fatto seguito il rilascio della Concessione per l'Esecuzione di

Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000).

L'inizio dei lavori è stato comunicato con apposita istanza acquisita al n. 6860 di protocollo generale in data 08/02/2001.

Sotto lettera "E17" risulta già allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.

267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In conseguenza delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, è emerso che per il

complesso di nuova realizzazione risulta essere stato provveduto sempre da parte della stessa Società, al

deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74, acquisito in data 23/01/2001 al n. 168 di

protocollo - Pratica n. 20258.

Successivamente ha fatto seguito la presentazione di ulteriore pratica di variante acquisita in data 21/07/2004 al n. 2021 di protocollo.

In data 14/09/2004 è stata quindi presentata la relazione a lavori ultimati, acquisita al n. 2473 di protocollo,

alla quale ha fatto poi seguito il certificato di collaudo stratico acquisito al n. 2615 di protocollo in data

28/09/2004.

Sotto lettera "E18" risulta già allegata copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio

della relativa documentazione progettuale.

Proseguendo ora nella cronologia delle pratiche edilizie, si precisa che con istanza presentata in data

12/09/2000 ed acquisita al n. 45356 di protocollo generale, è stata richiesta la variante in corso d'opera alla

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000, alla quale fatto seguito il rilascio da

parte del predetto Comune della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 6 del 19/01/2002 (Pratica

Edilizia n. 666/2001).

Sotto lettera "E19 risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Successivamente ancora è stata presentata in data 28/07/2004, sempre dalla Società GiustiEdilizia s.r.l.

altra istanza acquisita al n. 39863 di protocollo generale, quale richiesta di ulteriore variante in sanatoria e

proroga dei termini per la ultimazione lavori già assegnati con i due precedenti titoli abilitativi fin qui descritti, alla quale fatto seguito il rilascio da parte del predetto Comune dell'Autorizzazione Unica S.U.A.P. protocollo n. 63072/10/1 del 17/12/2004, e quindi della Concessione per l'Esecuzione di Lavori

Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n. 595/2004).

In relazione alla pratica in questione si rileva che con apposita certificazione presentata in data 05/01/2005

ed acquisita al n. 441 di protocollo generale, è stata certificata da parte del tecnico progettista, la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto con i titoli abilitativi, che si ricorda in ultimo

identificati proprio dalla predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004.

A titolo informativo e comunque a supporto del certificato di agibilità nel prosieguo menzionato ed allegato, si rileva tra gli altri documenti, anche il certificato di regolare esecuzione e collaudo tecnico

delle opere di urbanizzazione relative all'intervento andato a realizzare.

Sotto lettera "E20" risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

224

In data 25/03/2005 è stata quindi depositato il certificato di agibilità, tra l'altro, dell'unità immobiliare in

questione, acquisito al n. 16638 di protocollo, che viene allegato alla presente sotto lettera "F5".

In conseguenza di quanto sopra descritto e valutati i grafici allegati all'ultimo atto abilitativo che si ricorda essere la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n.

595/2004), si rileva sostanzialmente conformità con quanto effettivamente realizzato, e comunque rientrante nei disposti di cui all'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65 e s.m.i. recante le norme per il governo

del territorio che al punto 4) prevede:

"4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola

unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa specificatamente al

bene in questione, si ricorda che come già indicato nel dedicato paragrafo "precisazioni" che precede, lo

scrivente con apposita istanza acquisita in data 04/12/2018 al protocollo generale del Comune di Quarrata,

ha provveduto a richiedere in visione le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Da quanto individuato dallo stesso Comune, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi,

essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto individuato e messo a disposizione da parte del dedicato personale Comunale addetto, è stato possibile rilevare che per l'unità

immobiliare in questione risultano essere state presentate alcune pratiche edilizie che di seguito vengono

analizzate e descritte.

Procedendo quindi ad analizzare le pratiche messe a disposizione dello scrivente si rileva che a seguito di

istanza presentata dallaXXXXXXXXXXI. in data 16/11/1999 ed acquisita al n. 44275 di protocollo generale, ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Quarrata della Concessione per l'Esecuzione

di Lavori Edili n. 342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), notificata in data 21/12/1999.

In particolare in conseguenza del rilascio della predetta Concessione è stato dato inizio alle operazioni di

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

225

demolizione di porzione del complesso denominato area "ex Lenzi", il tutto in attuazione della Convenzione stipulata tra la Società proprietaria ed il Comune di Quarrata stipulata ai rogiti del Notaio

Donato Grazioso in data 14/10/1999, già allegata alla presente sotto lettera "E9".

In base alla documentazione rilevata all'interno della pratica edilizia così come messa a disposizione dal

personale addetto del Comune di Quarrata, è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori acquisita

al n. 76 di protocollo generale in data 03/01/2000, dalla quale si evince che gli stessi sono iniziati il 27/12/1999.

Non risulta invece essere stata rintracciata alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori.

Sotto lettera risulta già allegata "E16" copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.

342 del 17/12/1999 (Pratica Edilizia n. 769/99), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Conseguentemente è stata quindi presentata dalla SXXXXXXXXXXin data 12/01/2000 istanza acquisita al n. 1207 di protocollo generale, per la costruzione del nuovo complesso di cui oggi fa

parte

l'unità immobiliare in questione, alla quale fatto seguito il rilascio della Concessione per l'Esecuzione di

Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000).

L'inizio dei lavori è stato comunicato con apposita istanza acquisita al n. 6860 di protocollo generale in

data 08/02/2001.

Sotto lettera "E17" risulta già allegata copia della predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n.

267 del 22/11/2000 (Pratica Edilizia n. 12/2000), con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In conseguenza delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, è emerso che per il

complesso di nuova realizzazione risulta essere stato provveduto sempre da parte della stessa Società, al

deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L. n. 64/74, acquisito in data 23/01/2001 al n. 168 di

protocollo - Pratica n. 20258.

Successivamente ha fatto seguito la presentazione di ulteriore pratica di variante acquisita in data 21/07/2004 al n. 2021 di protocollo.

In data 14/09/2004 è stata quindi presentata la relazione a lavori ultimati, acquisita al n. 2473 di protocollo,

alla quale ha fatto poi seguito il certificato di collaudo stratico acquisito al n. 2615 di protocollo in

data

28/09/2004.

Sotto lettera "E18" risulta già allegata copia del deposito del progetto strutturale unitamente a stralcio

della relativa documentazione progettuale.

Proseguendo ora nella cronologia delle pratiche edilizie, si precisa che con istanza presentata in data

12/09/2000 ed acquisita al n. 45356 di protocollo generale, è stata richiesta la variante in corso d'opera alla

Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 267 del 22/11/2000, alla quale fatto seguito il rilascio da

parte del predetto Comune della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 6 del 19/01/2002 (Pratica

Edilizia n. 666/2001).

Sotto lettera "E19" risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

Successivamente ancora è stata presentata in data 28/07/2004, sempre dalla Società

[REDACTED] altra istanza acquisita al n. 39863 di protocollo generale, quale richiesta di ulteriore variante in sanatoria e

proroga dei termini per la ultimazione lavori già assegnati con i due precedenti titoli abilitativi fin qui descritti, alla quale fatto seguito il rilascio da parte del predetto Comune dell'Autorizzazione Unica S.U.A.P. protocollo n. 63072/10/1 del 17/12/2004, e quindi della Concessione per l'Esecuzione di Lavori

Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n. 595/2004).

In relazione alla pratica in questione si rileva che con apposita certificazione presentata in data 05/01/2005

ed acquisita al n. 441 di protocollo generale, è stata certificata da parte del tecnico progettista, la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto con i titoli abilitativi, che si ricorda in ultimo

identificati proprio dalla predetta Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004.

A titolo informativo e comunque a supporto del certificato di agibilità nel prosieguo menzionato ed allegato, si rileva tra gli altri documenti, anche il certificato di regolare esecuzione e collaudo tecnico

delle opere di urbanizzazione relative all'intervento andato a realizzare.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

226

Sotto lettera "E20" risulta già allegata copia della predetta Concessione, con stralcio della relativa documentazione tecnica.

In data 25/03/2005 è stata quindi depositato il certificato di agibilità, tra l'altro, dell'unità immobiliare in

questione, acquisito al n. 16638 di protocollo, che risulta già allegato alla presente sotto lettera "F5".

In conseguenza di quanto sopra descritto e valutati i grafici allegati all'ultimo atto abilitativo che si ricorda essere la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 154 del 15/12/2004 (Pratica Edilizia n.

595/2004), si rileva sostanzialmente conformità con quanto effettivamente realizzato, e comunque rientrante nei disposti di cui all'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65 e s.m.i. recante le norme per il governo

del territorio che al punto 4) prevede:

"4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola

unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,
PIANO TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di natura condominiale denominato

"Condominio Le Torri", e per tale motivo amministrato dallo Studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, con recapito in Comune di Quarata via Corrado da Montemagno n.c.

55.

Come già anticipato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente con apposita comunicazione inviata a mezzo

mail in data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, a provveduto a richiesta

notizie finalizzate, tra l'altro, a conoscere la posizione della societàXXXXXXXXXXXXXXXXX in relazione agli ultimi bilanci condominiali.

Con nota di risposta, sempre a mezzo mail in data 14/01/2019, la Geometra Federica Panichi ha precisato

che "nel Condominio sono in corso importanti lavori già deliberati per la riparazione di infiltrazioni che

interessano il piano interrato e per i quali, al termine degli stessi, verrà redatto un bilancio straordinario; si

specifica che per detti lavori è stata promossa una causa civile nei confronti del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe della

XXXXXXXXXXXX. e che successivamente è stato proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Pistoia."

I millesimi di proprietà spettanti all'unità immobiliare in questione risultano essere pari a 7,04/1000.

Viene inoltre precisato che la situazione debitoria al 14/01/2019 era pari ad Euro 364,00.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

227

Sotto lettera "D7" risulta già allegata la risposta inviata allo scrivente a mezzo mail dallo "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, dalla quale si può evincere quanto appena

sopra indicato, nonché sotto lettera "E23" altresì già allegata copia del verbale di assemblea del 20/11/2018 a

maggior chiarimento delle problematiche relative ai lavori di risoluzione delle infiltrazioni.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO
INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di natura condominiale denominato

"Condominio Le Torri", e per tale motivo amministrato dallo Studio "Spazio Condominio" nella persona della Geometra Federica Panichi, con recapito in Comune di Quarata via Corrado da Montemagno n.c.

55.

Come già anticipato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente con apposita comunicazione inviata a mezzo

mail in data 14/01/2019 quale primo avviso, ed in data 09/01/2019 quale sollecito, a provveduto a richiesta

notizie finalizzate, tra l'altro, a conoscere la posizione della societàXXXXXXXXXXXX in relazione agli ultimi bilanci condominiali.

Con nota di risposta, sempre a mezzo mail in data 14/01/2019, la Geometra Federica Panichi ha precisato

che "nel Condominio sono in corso importanti lavori già deliberati per la riparazione di infiltrazioni che

interessano il piano interrato e per i quali, al termine degli stessi, verrà redatto un bilancio straordinario; si specifica che per detti lavori è stata promossa una causa civile nei confronti del XXXXXXXXXXXX e della XXXXXXXXXXXXXX che successivamente è stato proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Pistoia.”

I millesimi di proprietà spettanti all'unità immobiliare in questione risultano essere pari a 0,36/1000. Viene inoltre precisato che la situazione debitoria al 14/01/2019 era pari ad Euro 21,00. Sotto lettera “D7” risulta già allegata la risposta inviata allo scrivente a mezzo mail dallo “Spazio Condominio” nella persona della Geometra Federica Panichi, dalla quale si può evincere quanto appena sopra indicato, nonché sotto lettera “E23” risulta altresì già allegata copia del verbale di assemblea del 20/11/2018 a maggior chiarimento delle problematiche relative ai lavori di risoluzione delle infiltrazioni.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
228

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, il sottoscritto allega sotto lettera “A1” una ripresa aerea raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 1, Categoria C1, Graffato Mappale n. 130 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 154.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando che trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, trattandosi di un immobile a destinazione comunque ordinaria risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
229

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato, per quanto possibile, alcuni immobili di confronto (comparables) offerti in vendita, situati nel Comune di Quarrata, ed in prossimità di quello in oggetto.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle necessarie opere manutentive da apportare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 154.000,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati al paragrafo "regolarità edilizia" che precede.

• Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 5, Categoria C1, Graffato Mappale n. 2 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando che trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, trattandosi di un immobile a destinazione comunque ordinaria risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato, per quanto possibile, alcuni immobili di confronto (comparables) offerti in vendita, situati nel Comune di Quarrata, ed in prossimità di quello in oggetto.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle necessarie opere manutentive da apportare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 106.000,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati al paragrafo "regolarità edilizia" che precede.

Identificativo
 superficie
 convenzionale
 Valore unitario
 Valore complessivo
 Quota in vendita
 Totale

Bene N° 1 - Negozio
 Quarrata (PT) - via
 Vittorio Veneto n.c.

257,40 mq 600,00 €/mq € 154.440,00 100,00% € 154.000,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

231

54/56, piano T
 Bene N° 2 - Negozio
 Quarrata (PT) - via

ASTE
 GIUDIZARIE.it

Vittorio Veneto n.c.
60, piano T
176,50 mq 600,00 €/mq € 105.900,00 100,00% € 106.000,00
Valore di stima: € 260.000,00

LOTTO 2

• Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^
Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 6, Categoria A4, Graffato Mappale n. 2 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 152.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando che trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi.

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, trattandosi di un immobile a destinazione comunque ordinaria risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

232

con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di

mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato, per quanto possibile, alcuni immobili di confronto (comparables) offerti in vendita, situati nel Comune di Quarrata, ed in prossimità di quello in oggetto.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle necessarie opere manutentive da apportare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 152.000,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati al paragrafo "regolarità edilizia" che precede.

Identificativo
compro
Superficie
convenzionale
Valore unitario
Valore
complessivo

Quota in
vendita

Totale

Bene N° 3 -

Appartamento

Quarrata (PT) - via

Vittorio Veneto n.c.

58, piano T-1[^]

202,57 mq 750,00 €/mq € 151.927,50 100,00% € 152.000,00

Valore di stima: € 152.000,00

LOTTO 3

• Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1[^]-2[^]

Trattasi di un fabbricato, terra - tetto, con relative pertinenze coperte e scoperte, posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

233

estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincide con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 3, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 3, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando che trattasi di un fabbricato, terra - tetto, con relative pertinenze coperte e scoperte, posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata.

Per quanto riguarda quindi la stima dei beni in questione, ed in riferimento soprattutto alla finalità per la quale viene richiesta, lo scrivente preliminarmente precisa che la stessa tiene conto anche di tutto quanto già illustrato e valutato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", nonché dello stato di manutenzione degli stessi.

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, trattandosi di un immobile a destinazione comunque ordinaria risulta essere il

procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

234

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato, per quanto possibile, alcuni immobili di confronto (comparables) offerti in vendita, situati nel Comune di Quarrata, ed in prossimità di quello in oggetto.

Tenuto conto quindi dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 190.000,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati al paragrafo "regolarità edilizia" che precede.

Identificativo

copro

Superficie

convenzionale

Valore unitario Valore

complessivo

Quota in

vendita

Totale

Bene N° 4 -

Fabbricato civile

Quarrata (PT) - via

Vittorio Veneto n.c.

62, piano T-1^ - 2^

158,38 mq 1.200,00 €/mq € 190.056,00 100,00% € 190.000,00

Valore di stima: € 190.000,00

LOTTO 4

• Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ - 5^

Trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto con piccola soffitta pertinenziale, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza

denominato "Condominio Centrale", posto in prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud - est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato lungo la via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "D1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1094, Sub. 27, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 47.300,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando che trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale di maggior consistenza con relativa soffitta pertinenziale posta al sovrastante piano quinto, nonché con diritto alle relative parti a comune.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

235

Per quanto specificatamente di interesse la metodologia di stima per determinare il relativo valore, trattandosi di un immobile a destinazione comunque ordinaria risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard stimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto stimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione

utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato due immobili di confronto (comparables) oggetto di compravendite, ubicati nello stesso fabbricato condominiale di quello in oggetto, come di seguito riportati:

- comparabile n. 1:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 28/08/2018 repertorio n. 223.957 raccolta n. 54.667, trascritto a Pistoia in data 29/08/2018 al n. 5122 del Registro Particolare.

“appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato in Comune di Quarrata, via Corrado da Montemagno n. 59, composto da quattro vani oltre ingresso, ripostiglio, bagno, due terrazzi oltre a locale ad uso soffitta posto al piano quinto.....”

- comparabile n. 2:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 05/02/2019 repertorio n. 67.400 raccolta n. 27.038, trascritto a Pistoia in data 15/02/2019 al n. 822 del Registro Particolare.

“porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Quarrata (PT), Via C. da Montemagno n. 59/10 e più precisamente appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo, con accesso

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

236

da scala e ingresso comuni, composto da ingresso, sala e cucina, due camere, bagno e piccolo ripostiglio oltre balcone e soffitta al piano quinto”

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, e tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 94.600,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati ai paragrafi “regolarità edilizia” che precede.

Ne consegue che la quota pari ad 1/2 spettante alla società [REDACTED] s.a.s., e quindi oggetto del presente Procedimento è pari ad Euro 47.300,00.

• Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno

Trattasi di due piccole aree derivanti dal frazionamento di porzione dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato di natura condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione sempre oggetto del presente lotto n. 4, oggetto entrambe del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area denominata “ex Lenzi” e del centro città di Quarrata. Porzioni queste ultime identificate catastalmente dai mappali n. 1542 e n. 1543 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Quarrata. Tali beni, se pur preordinati quindi ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 10/11/1998, risultano tuttavia oggetto anch'essi dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine

al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015), e quindi facenti comunque parte del presente lotto n. 4. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1542, Categoria F1 - Fg. 33, Part. 1543, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/198)

Facendo seguito a quanto già anticipato al paragrafo “descrizione dell'immobile” si ricorda che trattasi di due piccole aree oggetto entrambe del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Lenzi e del centro città di Quarrata, come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 10/11/1998, ed alle quali non si ritiene quindi di attribuire alcun valore, in relazione oltretutto alla loro esigua consistenza.

Identificativo

copro

Superficie

convenzionale

Valore unitario Valore

complessivo

Quota in

vendita

Totale

Bene N° 5 -
Appartamento
Quarrata (PT) - via
Corrado da
Montemagno n.c. 59,
piano 4[^] - 5[^]
111,64 mq 847,37 €/mq € 94.600,39 50,00% € 47.300,00

Bene N° 6 - Area
urbana
Quarrata (PT) - via
Corrado da
Montemagno
136,00 mq 0,00 €/mq € 0,00 50,00% € 0,00
Valore di stima: € 47.300,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

237

LOTTO 5

• Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno
Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno con ripostiglio
pertinenziale posta al sottostante piano interrato, il tutto avente accesso dal n.c. 27 della via G.
Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente
costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro
cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza
Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro
lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente
quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio
di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si
estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante,
coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che
la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e
direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di
riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia
fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente
demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una
struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A
tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla
presente

sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior
consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con
colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione
fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come
nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice
dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 72.400,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su
quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando, come già detto, che trattasi di una
porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un complesso condominiale di
maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", e per tale
motivo avente diritto ai vari impianti e parti a comune, il tutto posto nella immediata prossimità
del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza
Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro
lungo la principale via Corrado da Montemagno, nell'area denominata "ex Lenzi", ove
originariamente insisteva appunto la vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi.

In effetti, e per quanto di interesse, si evidenzia come le attività commerciali, in tale area, tranne
rare eccezioni, non sono decollate.

L'"anima" commerciale ha fatto capolino soltanto nelle previsioni, negli annunci e nelle speranze, e
quindi mai nei fatti.

Dei numerosi negozi di abbigliamento, scarpe e comunque oggettistica che hanno cercato di
intraprendere l'attività e che si sono affacciati su via Corrado Da Montemagno e via Giusti,

oppure direttamente all'interno dell'area, ad oggi non resta che una serie di locali vuoti. Tale situazione risulta inoltre aggravata dalla evidente e persistente crisi economica che continua ad investire il nostro paese.

Quanto sopra preliminarmente e necessariamente segnalato, si indica che la metodologia di stima Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

238

per determinare il valore del bene in questione risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato due immobili di confronto (comparables) oggetto di compravendite, entrambi ubicati nell'ambito dello stesso complesso residenziale di quello in oggetto, come di seguito riportati:

- comparabile n. 1:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Anna Chiostrini in data 13/04/2017 repertorio n. 723 raccolta n. 335, trascritto a Pistoia in data 19/04/2017 al n. 1954 del Registro Particolare.

- comparabile n. 2:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/07/2017 repertorio n. 65.708 raccolta n. 25.648, trascritto a Pistoia in data 11/08/2017 al n. 4529 del Registro Particolare.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, e tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 72.400,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati ai paragrafi "regolarità edilizia" che precede.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

239

• Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 126, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.400,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando, come già detto, che trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", e per tale motivo avente diritto ai vari impianti e parti a comune, il tutto posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno, nell'area denominata "ex Lenzi", ove originariamente insisteva appunto la vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi.

La metodologia di stima per determinare il valore del bene in questione risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard stimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

240

termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si

applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato due unità immobiliari aventi stessa destinazione di confronto (comparables) oggetto di compravendite, entrambi ubicati nell'ambito dello stesso complesso residenziale di quello in oggetto, come di seguito riportati:

- comparabile n. 1:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Anna Chiostrini in data 13/04/2017 repertorio n. 723 raccolta n. 335, trascritto a Pistoia in data 19/04/2017 al n. 1954 del Registro Particolare.

- comparabile n. 2:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/07/2017 repertorio n. 65.708 raccolta n. 25.648, trascritto a Pistoia in data 11/08/2017 al n. 4529 del Registro Particolare.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, e tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 25.400,00, fatto salvo quanto tutto esposto in precedenza con particolare riferimento alle eventuali problematiche ed oneri di regolarizzazione indicati ai paragrafi "regolarità edilizia" che precede.

Identificativo
copro
Superficie
convenzionale
Valore unitario
Valore complessivo
Quota in
vendita
Totale

Bene N° 7 - Negozio

Quarrata (PT) - via

G. Giusti n.c. 27,

piano Interrato -

Terreno

55,70 mq 1.300,00 €/mq € 72.410,00 100,00% € 72.400,00

Bene N° 8 - Garage

Quarrata (PT) - via

G. Giusti, piano

28,25 mq 900,00 €/mq € 25.425,00 100,00% € 25.400,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

241

Interrato

Valore di stima: € 97.800,00

LOTTO 6

• Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno avente accesso dal n.c. 25 della via A. Lenzi e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante,

coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente

sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 16, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.800,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando, come già detto, che trattasi di una porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte di un complesso condominiale di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", e per tale motivo avente diritto ai vari impianti e parti a comune, il tutto posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno, nell'area denominata "ex Lenzi", ove originariamente insisteva appunto la vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi.

In effetti, e per quanto di interesse, si evidenzia come le attività commerciali, in tale area, tranne rare eccezioni, non sono decollate.

L'"anima" commerciale ha fatto capolino soltanto nelle previsioni, negli annunci e nelle speranze, e quindi mai nei fatti.

Dei numerosi negozi di abbigliamento, scarpe e comunque oggettistica che hanno cercato di intraprendere l'attività e che si sono affacciati su via Corrado Da Montemagno e via Giusti, oppure direttamente all'interno dell'area, ad oggi non resta che una serie di locali vuoti.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

242

Tale situazione risulta inoltre aggravata dalla evidente e persistente crisi economica che continua ad investire il nostro paese.

Quanto sopra preliminarmente e necessariamente segnalato, si indica che la metodologia di stima per determinare il valore del bene in questione risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato due immobili di confronto (comparables) oggetto di compravendite, entrambi ubicati nell'ambito dello stesso complesso residenziale di quello in oggetto, come di seguito riportati:

- comparabile n. 1:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Anna Chiostrini in data 13/04/2017 repertorio n. 723 raccolta n. 335, trascritto a Pistoia in data 19/04/2017 al n. 1954 del Registro Particolare.

- comparabile n. 2:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/07/2017 repertorio n. 65.708 raccolta n. 25.648, trascritto a Pistoia in data 11/08/2017 al n. 4529 del Registro Particolare.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, e tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

243

44.800,00.

• Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 137, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto oggetto del presente procedimento, evidenziando, come già detto, che trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato del complesso condominiale di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", e per tale motivo avente diritto ai vari impianti e parti a comune, il tutto posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno, nell'area denominata "ex Lenzi", ove originariamente insisteva appunto la vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi.

La metodologia di stima per determinare il valore del bene in questione risulta essere il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

244

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Premesso quanto sopra si evidenzia che il metodo del Market Comparison Approach (MCA) risulta basato quindi sul confronto con immobili simili, ove per immobili simili si deve intendere fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

In considerazione di tutto quanto sopra esposto ed al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato due unità immobiliari aventi stessa destinazione di confronto (comparables) oggetto di compravendite, entrambi ubicati nell'ambito dello stesso complesso residenziale di quello in oggetto, come di seguito riportati:

- comparabile n. 1:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Anna Chiostrini in data 13/04/2017 repertorio n. 723 raccolta n. 335, trascritto a Pistoia in data 19/04/2017 al n. 1954 del Registro Particolare.

- comparabile n. 2:

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/07/2017 repertorio n. 65.708 raccolta n. 25.648, trascritto a Pistoia in data 11/08/2017 al n. 4529 del Registro Particolare.

Per la porzione immobiliare oggetto di valutazione, e tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, può essere quindi assunto un valore pari ad arrotondate Euro 20.000,00.

Identificativo
Superficie
convenzionale
Valore unitario
Valore complessivo
Quota in
vendita
Totale

Bene N° 9 -

Negozi

Quarrata (PT) - via

A. Lenzi n.c. 25, piano

Terreno

34,45 mq 1.300,00 €/mq € 44.785,00 100,00% € 44.800,00

Bene N° 10 -

Garage

Quarrata (PT) - G.

Giusti, piano

22,30 mq 900,00 €/mq € 20.070,00 100,00% € 20.000,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

245

Interrato

Valore di stima: € 64.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso

questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 24/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI :

- ✓ Altri allegati - A1 - Ripresa aerea
- ✓ Altri allegati - A2 - Certificazioni varie
- ✓ Altri allegati - A3 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - A4 - Copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005
- ✓ Altri allegati - A5 - Nota di trascrizione dell'atto pubblico di conferimento in Società ai rogiti del notaio Paolo Guida in data 23/07/1992
- ✓ Altri allegati - A6 - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 28/12/1988
- ✓ Altri allegati - A7 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - A8 - Comunicazione sopralluogo
- ✓ Altri allegati - A9 - Corrispondenze per sopralluogo
- ✓ Altri allegati - A10 - Corrispondenze per sopralluogo
- ✓ Altri allegati - A11 - Richiesta visione pratiche edilizie al Comune di Quarrata
- ✓ Altri allegati - A12 - Attestazione Comune di Quarrata
- ✓ Altri allegati - A13 - Richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia

✓ Altri allegati - A14 - Richiesta visione documentazione catastale

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

246

- ✓ Altri allegati - A15 - Richiesta visione pratiche Ufficio del Genio civile di Pistoia
- ✓ Altri allegati - A16 - Istanza di proroga
- ✓ Altri allegati - A17 - Trasmissione relazione tecnica alle parti
- ✓ Altri allegati - A18 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
- ✓ Altri allegati - A19 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - A20 - Certificazione rilasciata dal notaio Antonio La Gamba di Prato in data 01/08/2014
- ✓ Altri allegati - A21 - Note delle formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - A22 - Stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - A23 - Pratica Edilizia n. 79/66

- ✓ Altri allegati - A24 - Pratica Edilizia n. 17/70
 - ✓ Altri allegati - A25 - Pratica di Condono Edilizio n. 970/1989
 - ✓ Altri allegati - A26 - Pratica Edilizia n. 410/88
 - ✓ Altri allegati - A27 - Pratica strutturale n. 6683
 - ✓ Altri allegati - A28 - Pratica Edilizia n. 33/1990
 - ✓ Altri allegati - A29 - Nota trascrizione del 09/11/2018 relativa all'accettazione tacita di eredità
 - ✓ Altri allegati - A30 - Copia atto pubblico di cessione di quota di comproprietà ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 06/05/1969
 - ✓ Altri allegati - A31 - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 11/05/1963
 - ✓ Altri allegati - A32 - Documentazione catastale
 - ✓ Altri allegati - A33 - Documentazione fotografica
 - ✓ Altri allegati - A34 - Note delle formalità pregiudizievoli
 - ✓ Altri allegati - A35 - Pratica Edilizia n. 152/1963
 - ✓ Altri allegati - A36 - Pratica Edilizia n. 944/1973
 - ✓ Altri allegati - A37 - 1994 (Pratica di Condono Edilizio n. 636/1986)
 - ✓ Altri allegati - A38 - Denunciata di inizio attività DEL 14/02/1998
 - ✓ Altri allegati - B1 - Documentazione catastale
 - ✓ Altri allegati - B2 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
 - ✓ Altri allegati - B3 - Documentazione fotografica
 - ✓ Altri allegati - B4 - Contratto di comodato datato 08/04/2014
- Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
247
- ✓ Altri allegati - B5 - Nota della formalità pregiudizievole
 - ✓ Altri allegati - B6 - Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 presentata in data 21/05/1994
 - ✓ Altri allegati - C1 - Ispezioni ipotecarie
 - ✓ Altri allegati - C2 - Copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 24/01/2001
 - ✓ Altri allegati - C3 - Nota della dichiarazione di successione registrata in data 27/07/2000
 - ✓ Altri allegati - C4 - Nota della dichiarazione di successione registrata in data 27/07/2000
 - ✓ Altri allegati - C5 - Elaborato sovrapposizione catastale
 - ✓ Altri allegati - C6 - Documentazione catastale
 - ✓ Altri allegati - C7 - Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 04/10/2013
 - ✓ Altri allegati - C8 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
 - ✓ Altri allegati - C9 - Documentazione fotografica
 - ✓ Altri allegati - C10 - Copia del contratto di locazione abitativa datato 01/12/201
 - ✓ Altri allegati - C11 - Note delle formalità pregiudizievoli
 - ✓ Altri allegati - C12 - Pratica Edilizia n. 123/1956
 - ✓ Altri allegati - C13 - Pratica Edilizia n. 147/02
 - ✓ Altri allegati - C14 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
 - ✓ Altri allegati - C15 - Pratica strutturale n. 25070
 - ✓ Altri allegati - D1 - Ripresa aerea
 - ✓ Altri allegati - D2 - Certificazioni varie
 - ✓ Altri allegati - D3 - Ispezioni ipotecarie
 - ✓ Altri allegati - D4 - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 22/12/2004
 - ✓ Altri allegati - D5 - Copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Banchelli in data 17/09/1970
 - ✓ Altri allegati - D6 - Documentazione catastale
 - ✓ Altri allegati - D7 - Richiesta amministratore condominio
 - ✓ Altri allegati - D8 - Regolamento di condominio
 - ✓ Altri allegati - D9 - Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/07/2014
 - ✓ Altri allegati - D10 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
 - ✓ Altri allegati - D11 - Documentazione fotografica
- Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
248
- ✓ Altri allegati - D12 - Copi del contratto di locazione abitativa agevolata registrato in data

12/09/2017

- ✓ Altri allegati - D13 - Stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - D14 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
- ✓ Altri allegati - D15 - Pratica di Condono Edilizio n. 2304/1986
- ✓ Altri allegati - E1 - Ripresa aerea
- ✓ Altri allegati - E2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - E3 - Copia atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 11/04/2005
- ✓ Altri allegati - E4 - Copi atto pubblico ai rogiti del notaio Donato Grazioso in data 14/10/1999
- ✓ Altri allegati - E5 - Nota di trascrizione atto pubblico ai rogiti del notaio Paolo Guida in data 10/12/1992
- ✓ Altri allegati - E6 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - E7 - Richiesta SUAP Comune di Quarrata
- ✓ Altri allegati - E8 - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - E9 - Copia convenzione stipulata ai rogiti del Notaio Donato Grazioso in data 14/10/1999
- ✓ Altri allegati - E10 - Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/07/2014
- ✓ Altri allegati - E11 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
- ✓ Altri allegati - E12 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - E13 - Copia contratto di sublocazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, registrato in data 29/11/2018
- ✓ Altri allegati - E14 - Note delle formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - E15 - Stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - E16 - Pratica Edilizia n. 769/99
- ✓ Altri allegati - E17 - Pratica Edilizia n. 12/2000
- ✓ Altri allegati - E18 - Pratica strutturale n. 20258
- ✓ Altri allegati - E19 - Pratica Edilizia n. 666/2001
- ✓ Altri allegati - E20 - Pratica Edilizia n. 595/2004
- ✓ Altri allegati - E21 - Certificato di agibilità depositato in data 22/03/2005
- ✓ Altri allegati - E22 - Comunicazione Inizio Lavori presentata il 07/10/2014
- ✓ Altri allegati - E23 - Copia del verbale di assemblea del 20/11/2018
- ✓ Altri allegati - E24 - Documentazione fotografica

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

249

- ✓ Altri allegati - F1 - Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03/06/2014
- ✓ Altri allegati - F2 - Elaborato grafico schematico ed indicativo
- ✓ Altri allegati - F3 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - F4 - Copia contratto di sublocazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione registrato in data 24/05/2017
- ✓ Altri allegati - F5 - Certificato di agibilità depositato in data 25/03/2005
- ✓ Altri allegati - F6 - Documentazione fotografica

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

250

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, il sottoscritto allega sotto lettera "A1" una ripresa aerea raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come

nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 1, Categoria C1, Graffato Mappale n. 130 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria di "edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954", disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 132: 1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale. 2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale complementare alla residenza; - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale; - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20. - agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola. 3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico. 4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
251

disciplina di cui agli artt. 127-130. 5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico. 6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi. 7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste

per gli altri tipi di tessuto. 8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto. 9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 45: 1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una

significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. 2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonch. gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona. 3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2, che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni: - che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale, - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo." "Art. 51: 1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su

tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

252

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

intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2; - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di Sul; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti." Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione

quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "A22" si allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

• Bene N° 2 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggior consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 5, Categoria C1, Graffato Mappale n. 2 sub. 1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

253

Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria di "edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954", disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 132: 1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale. 2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale complementare alla residenza; - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale; - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20. - agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola. 3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico. 4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130. 5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale

si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico. 6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi. 7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico,

al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto. 8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto. 9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 45: 1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

254

inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una

significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. 2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona. 3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2, che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni: - che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale, - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo." "Art. 51: 1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formati attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme;

su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile; - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni

non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2; - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di Sul; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.” Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera “A22” risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

255

LOTTO 2

• Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^ Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato di maggior consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincide con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera “A1” raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 6, Categoria A4, Graffato Mappale n. 2 sub. 2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali “tessuti storici” (TS) disciplinata dall'art. 132 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta individuato nella categoria di “edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954”, disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali “tessuti storici” (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica

così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 132: 1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale. 2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale complementare alla residenza; - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili; - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale; - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20. - agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola. 3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico. 4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130. 5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

256

si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico. 6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi. 7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico,

al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto. 8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto. 9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 45: 1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una

significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. 2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona. 3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 46 comma 2, che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni: - che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale, - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo." "Art. 51: 1. I tessuti storici TS2

individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su

tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile; - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

257

dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle

intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2; - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificio e del contesto, pu. essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di Sul; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti." Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "A22" risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

LOTTO 3

• Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1⁻² Trattasi di un fabbricato, terra - tetto, con relative pertinenze coperte e scoperte, posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 3, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 3, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, secondo il quale il fabbricato risulta classificato quale "edifici di interesse ambientale e documentale", disciplinato dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS) disciplinata dall'art. 132 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato risulta classificato nella

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

258

categoria di "edifici e complessi edilizi di classe 4", disciplinata dall'art. 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e comunque risulta ricade in area classificata quali "tessuti storici" (TS2) disciplinata invece dall'art. 51 delle predette Norme. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 130- Edifici di Classe 4: 1. Sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore. 2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 74. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo nei casi di comprovata impossibilità di recupero strutturale dell'edificio. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati. 4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocamente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili). 5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico critica di cui all'art. 74, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti "Art. 132: 1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale. 2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - artigianale complementare alla residenza; - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili; - turisticoricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici; - direzionale; - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20. - agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola. 3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico. 4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130. 5. Sugli edifici non classificati sono ammessi

tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico. 6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30%

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

259

della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi. 7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienicofunzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto. 8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto. 9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 4: 1. Sono gli edifici di modesto valore architettonico, tipologico e contestuale, spesso parzialmente alterati rispetto al carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata. 2. Sugli edifici di valore testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. La demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) . ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.46 con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio, l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza idraulica. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati. 4. Sono ammessi interventi di ripristino (ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo R6) per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art. 30. 5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio nè può essere preclusa o compromessa

la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria. 6. Sugli edifici di classe 4, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di pianura (EP1 ed EP2), si applicano le specifiche disposizioni previste per gli edifici di classe 3 all'art.43 comma 8. 7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 . prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 46 solo nei casi indicati nel presente articolo. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio: sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustificano la loro applicazione in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tale condizioni devono essere adeguatamente motivate mediante la redazione dell'analisi storico- critica di cui all'art. 46." "Art. 51: 1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formati attorno ad essi,

riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purchè compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

260

porzioni di edifici crollati o demoliti, - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edificio porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile; - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi: - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico; a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2; - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della Sul esistente e comunque nei limiti di mq 30 di Sul per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, pu. essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di Sul; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati . consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un RC del 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti." Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "A22" risulta già allegato stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

LOTTO 4

• Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4[^] - 5[^]

Trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto con piccola soffitta pertinenziale, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio Centrale", posto in prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud - est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato lungo la via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "D1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come

nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

261

costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1094, Sub. 27, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC) disciplinata dall'art. 134 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC1) disciplinata invece dall'art. 54 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 134 - Tessuti consolidati non ordinati (TC1) 1. Nei Tessuti Consolidati TC1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario. 2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - commerciale al dettaglio ad eccezione della grande distribuzione e della media distribuzione superiore a mq 400 di superficie di vendita, commerciale atipico, vendita dei mobili, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa; - turistico-ricettiva; - direzionale; - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all' art.17: f..1 (esclusi i servizi di cui all'art. 4 della L.R. 32/2002 e s.m.i.), f.2, f.3 f.4, f.5, f.7, f.9

limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.12, f.13, f.15, f.17. f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20; - artigianale complementare alla residenza; - commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza ed esclusi i depositi all'aperto. 3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130. 4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale. 5. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico - funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. 6. Per le sole unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,20; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,20 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 300$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 30. 7. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione

d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il

valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue: - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione); - per la parte eccedente mq. 100 e

fino

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

262

a mq. 200: applicando il coefficiente 0,80; - per la parte eccedente mq. 200 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50; - per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30. La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%. 9. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1. 10. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità aventi destinazioni d'uso consentite dal comma 2 del presente articolo. 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 54: 1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono mirare a: - ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario rapporto con il territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc). 2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art. 53 comma 3.1 con le seguenti precisazioni: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 5 e 6. 3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. 4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale. 5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con pi. interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3. 6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri: - il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,30; - la massima misura dell'ulteriore ampliamento . stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 500$; - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 50. Solo nel caso edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento pu. essere associato l'incremento di non pi. di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente. 7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente . ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova

costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue: - per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione); - per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80; - per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60. La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale. Gli interventi di di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni superiori a 600 mq di Sul sono

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

263

assoggettati a Progetto unitario convenzionato. 8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - l'altezza dell'edificio non pu. risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; - il rapporto di copertura non pu. risultare superiore al 50%. 9. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "D13" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

• Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno

Trattasi di due piccole aree derivanti dal frazionamento di porzione dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato di natura condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione sempre oggetto del presente lotto n. 4, oggetto entrambe del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area denominata "ex Lenzi" e del centro città di Quarrata. Porzioni queste ultime identificate catastalmente dai mappali n. 1542 e n. 1543 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Quarrata. Tali beni, se pur preordinati quindi ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 10/11/1998, risultano tuttavia oggetto anch'essi dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine

al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015), e quindi facenti comunque parte del presente lotto n. 4. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1542, Categoria F1 - Fg. 33, Part. 1543, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/198)

LOTTO 5

• Bene N° 7 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno con ripostiglio pertinenziale posta al sottostante piano interrato, il tutto avente accesso dal n.c. 27 della via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente

sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

264

colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice

dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 12, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso negozio in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3) 1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario. 2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni. 3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici. 4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo. 5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e 4. 6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo

corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3: 1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. Essi si distinguono in: - TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati - TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione. Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti od

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

265

interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti. I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU. 2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. 3. Nei

Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni: - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni, - consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari, - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero, - non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al comma 5. 4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo; - negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio. 5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a: - migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato, - riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti; - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento." Naturalmente tutto quanto sopra salva le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

• Bene N° 8 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano interrato

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

266

"macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad

IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 126, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3) 1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario. 2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni. 3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici. 4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo. 5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e 4. 6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo

corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3: 1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

267

risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. Essi si distinguono in: - TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati - TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione. Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti. I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU. 2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. 3. Nei

Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni: - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni, - consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari, - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero, - non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al comma 5. 4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo; - negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio. 5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a: - migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato, - riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti; - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento." Naturalmente tutto quanto sopra salva le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

LOTTO 6

• Bene N° 9 - Negozio ubicato a Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno
Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno avente accesso dal n.c. 25 della via A. Lenzi e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
268

centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi"; evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente

sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come

nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 16, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso negozio in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3) 1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario. 2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni. 3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici. 4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo. 5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

269

interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e 4. 6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo

corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3: 1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. Essi si distinguono in: - TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati - TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione. Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti. I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU. 2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi

approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. 3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni: - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni, - consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari, - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero, - non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al comma 5. 4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo; - negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio. 5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a: - migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato, - riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti; - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento." Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

270

cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

• Bene N° 10 - Garage ubicato a Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato

Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società

proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557, Sub. 137, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso di maggior consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso rimessa in questione, secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, e quindi secondo le risultanze del vigente Regolamento Urbanistico per la città di Quarrata, approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008, ricade in area classificata quali "tessuti consolidati" (TC3) disciplinata dall'art. 136 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018, è stato adottato per il Comune di Quarrata, il Piano Operativo secondo il quale il fabbricato di maggior consistenza risulta ricadere in area classificata quali "tessuti consolidati non ordinati" (TC3) disciplinata invece dall'art. 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia che per il Comune di Quarrata vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, di seguito si riportano a maggior chiarimento, le specifiche di ogni singola zona urbanistica così come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni strumento urbanistico, e precisamente: 1) Per quanto attiene il vigente Regolamento Urbanistico "Art. 136 - Tessuti consolidati non ordinati (TC3) 1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario. 2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni. 3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

271

pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici. 4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo. 5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e 4. 6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo

corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo." 2) Per quanto attiene il Piano Operativo adottato "Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3: 1. I tessuti consolidati pianificati TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. Essi si distinguono in: - TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati - TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione. Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i piani, progetti od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti. I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU. 2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi

approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. 3. Nei Tessuti TC3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni: - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni, - consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari, - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero, - non ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al comma 5. 4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo; - negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio. 5. Nei Tessuti TC3.1, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a: - migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato, - riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

272

estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti; - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento." Naturalmente tutto quanto sopra salva le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. Sotto lettera "E15" si allegano stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici appena sopra menzionati con relative norme tecniche di attuazione.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

273

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozi

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 54/56, piano T

Diritto reale : Proprietà

Quota 1/1

Tipo di immobile: Negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 1,

Categoria C1, Graffato Mappale n. 130

Superficie 257,40 mq

Stato conservativo: La porzione immobiliare in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi effettuati è comunque risultata utilizzata quale negozio all'insegna di "XXXXXXXXXXXX" si segnala che la stessa risulta in normale stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, il sottoscritto allega sotto lettera "A1" una ripresa aerea raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice

dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io ni

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Bene N° 2 - Negozio

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 60, piano T

Dir i tto real e : Proprietà

Quota 1/1

T ipologia immobi le: Negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 5,

Categoria C1, Graffato Mappale n. 2 sub. 1

Super f icie 176,50 mq

Stato conservativo: La porzione immobiliare in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi effettuati è comunque risultata utilizzata quale negozio all'insegna di "XXXXXXXXXXXXX, si segnala che la stessa risulta in normale stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Desc r iz io ne : Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEX S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46 274

mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io ni

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 58, piano T-1^

Dir i tto real e : Proprietà

Quota 1/1

T ipologia immobi le: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1, Sub. 6,

Categoria A4, Graffato Mappale n. 2 sub. 2

Super f icie 202,57 mq

Stato conservativo: La porzione immobiliare ad uso abitativo in questione, in considerazione del fatto che alle date dei sopralluoghi effettuati è comunque risultata utilizzata ed abitata dal signor XXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare, come Certificato Cumulativo Completo recante il n. 4819/2018, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018 e già allegato alla presente sotto lettera "A2", si segnala che la stessa risulta comunque bisognosa di interventi manutentivi, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Desc r iz io ne : Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

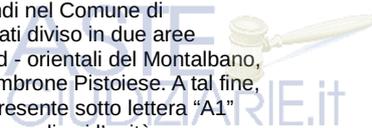
Cont inuità

tra sc r iz io ni

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Stato di occupazione: In riferimento allo stato di occupazione dell'unità immobiliare, e come già anticipato al paragrafo "stato



conservativo", si precisa che la stessa risulta utilizzata ed abitata dal signorXXXXXXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare, come Certificato Cumulativo Completo recante il n. 4819/2018, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 05/12/2018 e già allegato alla presente sotto lettera "A2". Ad esclusivo titolo informativo, e comunque in conseguenza di una eventuale futura vendita di quanto in oggetto, lo scrivente ritiene opportuno portare a conoscenza del fatto che in base alla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia in data 18/12/2018 e già allegata alla presente sotto lettera "A13", si evince che con contratto di comodato datato 08/04/2014, registrato a Pistoia in data 11/04/2014 al n. 2045 serie 3, la signora XXXXXXXXXXXX ha concesso in comodato ai rispettivi genitori signori XXXXXXXXXXXX e la dXXXXXXXXXX lui moglie TXXXXXXXXXXXXXXXXX beni mobili dichiarati in sua proprietà in quanto personalmente acquistati, tutti posti all'interno dell'unità abitativa in questione, e comunque come meglio individuati dalle fotografie allegato allo stesso contratto. A maggior chiarimento si rimanda alla copia del suddetto contratto di comodato che viene allegato alla presente sotto lettera "B4".

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

275

LOTTO 3

Bene N° 4 - Fabbricato civile

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Vittorio Veneto n.c. 62, piano T-1^-2^

Diritto reale : Proprietà

Quota 1/1

Tipologia immobiliare: Fabbricato civile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 3, Sub. 2,

Categoria A3 - Fg. 38, Part. 3, Sub. 3, Categoria C6

Superficie 158,38 mq

Stato conservativo: Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque abitato e quindi utilizzato, in sede di sopralluogo è risultato in normali condizioni di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Descrizione : Trattasi di un fabbricato, terra - tetto, con relative pertinenze coperte e scoperte, posto nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Quarrata, e precisamente ad est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato in fregio alla via Vittorio Veneto, in prossimità della diramazione con via De Gasperi. Fabbricato ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "A1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Continità

tra scrizioni

ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione : Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno n.c. 59, piano 4^ - 5^

Diritto reale : Proprietà

Quota 1/2

Tipologia immobiliare: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1094,

Sub. 27, Categoria A3

Superficie 111,64 mq

Stato conservativo: L'unità immobiliare di abitazione con relativa soffitta pertinenziale, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque abitata e quindi utilizzata, in sede di sopralluogo e quindi per quanto potuto accertare visivamente, risulta evidentemente carente di interventi di manutenzione periodici, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Descrizione : Trattasi di una unità immobiliare di abitazione posta al piano quarto con piccola soffitta pertinenziale, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio Centrale", posto in prossimità del centro cittadino di Quarrata, e precisamente a sud - est rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato lungo la via Corrado da Montemagno.

Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

276

amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "D1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso,

all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io n i

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Stato di occupazione: Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 6 - Area urbana

Ubicazione : Quarrata (PT) - via Corrado da Montemagno

Dir i tto real e : Proprietà

Quota 3/198

T ipologia immobi le: Area urbana

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1542,

Categoria F1 - Fg. 33, Part. 1543, Categoria F1

Super f icie 136,00 mq

Desc r iz io ne : Trattasi di due piccole aree derivanti dal frazionamento di porzione dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato di natura condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione sempre oggetto del presente lotto n. 4, oggetto entrambe del piano particellare di esproprio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area denominata "ex Lenzi" e del centro città di Quarrata. Porzioni queste ultime identificate catastalmente dai mappali n. 1542 et n. 1543 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Quarrata. Tali beni, se pur preordinati quindi ad esproprio come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 10/11/1998, risultano tuttavia oggetto anch'essi dell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 03/12/2015 al n. 8091 del Registro Generale e n. 5480 del Registro Particolare (che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2015), e quindi facenti comunque parte del presente lotto n. 4. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società comproprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

LOTTO 5

Bene N° 7 - Negoz io

Ubicazione : Quarrata (PT) - via G. Giusti n.c. 27, piano Interrato - Terreno

Dir i tto real e : Proprietà

Quota 1/1

T ipologia immobi le: Negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557,

Sub. 12, Categoria C1

Super f icie 55,70 mq

Stato conservativo: L'unità immobiliare ad uso negozio con relativa cantina pertinenziale, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque utilizzata, e che comunque trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un complesso di recente costruzione, in sede di sopralluogo e quindi per quanto potuto accertare visivamente, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

277

Desc r iz io ne : Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno con ripostiglio pertinenziale posta al sottostante piano interrato, il tutto avente accesso dal n.c. 27 della via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppatosi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io n i

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Stato di occupazione: Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



Bene N° 8 - Garage

Ubicazione : Quarrata (PT) - via G. Giusti, piano Interrato

Diritto reale : Proprietà

Quota 1/1

Tipologia immobiliare: Garage

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557,

Sub. 126, Categoria C6

Superficie 28,25 mq

Stato conservativo: L'unità immobiliare ad uso rimessa, come già anticipato, risulta far parte di un complesso di recente costruzione, che in sede di sopralluogo e per quanto potuto quindi accertare visivamente, nonché in considerazione della destinazione d'uso della stessa, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G. Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a NO

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

278

IVA:

Continuità

trasferimento

art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione: Libero

LOTTO 6

Bene N° 9 - Negozio

Ubicazione : Quarrata (PT) - via A. Lenzi n.c. 25, piano Terreno

Diritto reale : Proprietà

Quota 1/1

Tipologia immobiliare: Negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557,

Sub. 16, Categoria C1

Superficie 34,45 mq

Stato conservativo: L'unità immobiliare ad uso negozio, in considerazione del fatto che come meglio precisato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta comunque utilizzata, e che comunque trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un complesso di recente costruzione, in sede di sopralluogo e quindi per quanto potuto accertare visivamente, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno avente accesso dal n.c. 25 della via A. Lenzi e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io ni

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Stato di occupazione: Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 10 - Garage

Ubicazione : Quarrata (PT) - G. Giusti, piano Interrato

Dir i tto real e : Proprietà

Quota 1/1

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

279

T ipologia immobi le: Garage

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1557,

Sub. 137, Categoria C6

Super f icie 22,30 mq

Stato conservativo: L'unità immobiliare ad uso rimessa, come già anticipato, risulta far parte di un complesso di recente costruzione, che in sede di sopralluogo e per quanto potuto quindi accertare visivamente, nonché in considerazione della destinazione d'uso della stessa, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento, nonché a quanto riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive" riportato nel prosieguo della presente.

Desc r iz io ne : Trattasi di una unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano interrato, avente accesso carrabile dalla via G.

Giusti e comunque facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, di recente costruzione, denominato condominio "Le Torri", posto nella immediata prossimità del centro cittadino del Comune di Quarrata e precisamente a sud rispetto alla principale Piazza Risorgimento, posizionato in un contesto totalmente urbanizzato e sviluppantesi, tra l'altro lungo la principale via Corrado da Montemagno. Fabbricato di maggior consistenza ricadente quindi nel Comune di Quarrata costituente il centro economico e amministrativo di un territorio di 46 km quadrati diviso in due aree geograficamente ben distinte, e cioè la prima, collinare, che si estende sulle pendici nord - orientali del Montalbano, mentre la seconda, pianeggiante, coincidente con la porzione centrale della Valle dell'Ombrone Pistoiese. In particolare si rileva che la costruzione del complesso di maggior consistenza, con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, risulta essere stata iniziata nell'anno 2001, in conseguenza di un programma di riqualificazione urbana del centro della città di Quarrata, nato quindi sulle "macerie" della vecchia fabbrica di mobili della famiglia Lenzi, denominata appunto area "ex Lenzi", evidentemente demolita, il tutto al fine di ridisegnare un'intera porzione del centro cittadino mediante una struttura comunque di impianto residenziale con modifica dell'assetto morfologico ambientale. A tal fine, a miglior comprensione di quanto sopra, si rimanda alla ripresa aerea già allegata alla presente sotto lettera "E1" raffigurante il contesto paesaggistico ove risulta inserito il fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare in trattazione fa parte, quest'ultimo contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda alla dedicata documentazione fotografica allegata nel prosieguo della presente. Ai fini della eventuale vendita del bene come nel seguito meglio descritto, si segnala che l'attuale società proprietaria non essendo costruttrice dello stesso, all'attualità non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

Vendita soggetta a

IVA:

NO

Cont inuità

tra sc r iz io ni

ex ar t. 2650 c.c. :

SI

Stato di occupazione: Libero

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

280

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO
N.C. 54/56, PIANO T

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/05/2010

Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di XXXXXXXX

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Notaio Marco regni

Data: 04/05/2010

N° repertorio: 207904

N° raccolta: 42620

• Ipoteca Giudiziale e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 1171

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di X

Contro TX

Capitale: € 12.055,69

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

• Ipoteca Giudiziale e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 9.875,00

Interessi: € 10.125,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

281

Data: 01/12/2014

N° repertorio: 4319/2014

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

Contro TX

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO VENETO

N.C. 60, PIANO T

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 24/09/2004

Reg. gen. 9510 - Reg. part. 2180

Quota: 1/1

Importo: € 875.000,00

A favore X

Contro X

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 525.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 16/09/2004

N° repertorio: 43641

N° raccolta: 10108

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 20/12/2010

Reg. gen. 10226 - Reg. part. 2294

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota: 1/1
Importo: € 362.500,00
A favore dX
Contro X
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 209628
N° raccolta: 43847



• Ipoteca volontaria a correzione del la Tra 2180 del 24/09/2004 derivante da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014

Reg. gen. 2167 - Reg. part. 319

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

282

Quota: 1/1
Importo: € 875.000,00

A favore di X
Contro X
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 525.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 13/03/2014
N° repertorio: 61737
N° raccolta: 22484



Trascrizioni

• Verbal e di Pignoramento Immobili
Trascritto a Pistoia il 03/12/2015
Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

X
.X



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO
VENETO N.C. 58, PIANO T-1^**

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 04/05/2010
Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di X

Contro TX

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 04/05/2010

N° repertorio: 207904

N° raccolta: 42620

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 1171

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore X



Cooperativa

ControX

Capitale: € 12.055,69

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

283

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

• Ipoteca Giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore diX

Contro TX

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 9.875,00

Interessi: € 10.125,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/12/2014

N° repertorio: 4319/2014

• Ipoteca giudizial e derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/02/2015

Reg. gen. 1340 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore X

Contro CX

Capitale: € 52.362,36

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 22/02/2015

N° repertorio: 259

Trascrizioni

• Verbal e di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

Contro X

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VITTORIO

VENETO N.C. 62, PIANO T-1^-2^

Iscrizioni

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

284

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 20/04/2010

Reg. gen. 3220 - Reg. part. 706

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

A favore diX

Capitale: € 195.000,00

Spese: € 195.000,00

Percentuale interessi: 3,80 %

Rogante: Notaio Bafunno vincenzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 12/04/2010
N° repertorio: 55776
N° raccolta: 18187

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 04/05/2010
Reg. gen. 3615 - Reg. part. 805
Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di X

Contro [REDACTED]

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Notaio Marco regni

Data: 04/05/2010

N° repertorio: 207904

N° raccolta: 42620

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/11/2014

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 1171

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 12.055,69

Spese: € 6.944,31

Interessi: € 1.000,00

Percentuale interessi: 2,478 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/11/2014

N° repertorio: 3654/2014

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2014

Reg. gen. 7772 - Reg. part. 1252

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore X

Contro TX

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 9.875,00

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

285

Interessi: € 10.125,00

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/12/2014

N° repertorio: 4319/2014

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore dX

Contro X

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTMAGNO N.C. 59, PIANO 4^ - 5^**

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto a Pistoia il 20/12/2010
Reg. gen. 10226 - Reg. part. 2294
Quota: 1/2
Importo: € 362.500,00
A favore di X
Contro X
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 209628
N° raccolta: 43847

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/2

A favore di X

Contro X.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA CORRADO DA
MONTEMAGNO**

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46
286

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 3/198

A favore di X

Contro X) - VIA G. GIUSTI N.C. 27,

PIANO INTERRATO - TERRENO

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 01/12/2010

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2170

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 138.031,75

Spese: € 112.141,58

Interessi: € 80.726,67

Percentuale interessi: 12,25 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/11/2010

N° repertorio: 3351

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

287

A favore di X

Contro X

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Contro X

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

Contro X

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA A. LENZI N.C. 25,

PIANO TERRENO

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

288

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro X

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A QUARRATA (PT) - G. GIUSTI, PIANO

INTERRATO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/12/2007

Reg. gen. 12741 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di X

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: Notaio Domenica Castaldo

Data: 04/12/2007

N° repertorio: 5920

N° raccolta: 1302

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pistoia il 03/12/2015

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 5480

Quota: 1/1

A favore di X

Contro X

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75aa9ec15b1ba70cb22534103b8aeb46

