
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO SOCIETÀ

N. R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente perizia integra e sostituisce la perizia recante la data 16.01.2023
depositata in data 19.01.2023
rimangono invariati gli allegati depositati in data 19.01.2023

Pistoia, 30.01.2023

Esperto:

Arch.

– 5100 Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 45

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo.....	42
Lotto Unico	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

il sottoscritto Arch. Fedr... con studio in Via c... (PT), email
PEC: ..., Tel. ..., è stato nominato Esperto per la stima
dei beni immobili dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Elisa Petrocchi, a questo autorizzata dal G.D. in data
05.09.2022

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - edificio a destinazione produttiva sito in Via Provinciale Pratese, 140 /a in Pistoia (PT) elevato due piani (piano terra e piano interrato) oltre a copertura piana praticabile con porzione in ampliamento elevata su due piani (piano terra e primo) ma non ancora ultimata ed allo stato grezzo, oltre piazzali e pertinenze scoperte esclusive e piccolo cortile in quota di proprietà per ½ .

DESCRIZIONE

L'edificio produttivo, porzione di un più vasto complesso immobiliare a destinazione promiscua, si trova in una zona con presenza di insediamenti produttivi al di fuori dell'area industriale nella prima periferia est della città di Pistoia in prossimità ed a sud della Via Provinciale Pratese. Il fabbricato è raggiungibile da un tratto di viabilità privata che si diparte dalla Via Provinciale Pratese nel tratto compreso fra il Ponte degli Armacani e il sottopasso della Tangenziale Est; su tale viabilità privata il bene ha diritti di servitù di transito.

Il bene è formato:

1. da una porzione costruita nella prima metà degli anni 1970 che costituisce la parte più rilevante del compendio oggetto di perizia, di seguito detta anche "fabbricato principale"
2. da un ampliamento realizzato negli anni 2009-2011 limitatamente alle strutture portanti ed a parte delle tramezzature e tamponamenti solo parzialmente intonacati
3. dalle pertinenze scoperte esclusive e da piccolo cortile in quota di proprietà per ½ ciascuno con il fabbricato confinante

Come di seguito si descrivono.

1. fabbricato principale

La porzione costruita negli anni '70 è formata da un edificio sviluppato su due piani (uno interrato e uno fuori terra), oltre alla copertura piana praticabile e collegata alla pertinenza esterna tramite scala metallica esterna. Questa porzione, di cui una piccola parte è sottostante un più vasto edificio condominiale a destinazione residenziale che si eleva per n° 6 piani fuori terra, confina a nord con il Condominio Armacani e a sud con altra porzione dell'originario complesso immobiliare. L'edificio ha struttura in cemento armato gettato in opera e tamponamenti in muratura ordinaria con rivestimento

in mattoni faccia vista o listelli che richiamano l'immagine del mattone faccia vista, che caratterizza l'intero complesso immobiliare di cui è porzione.

I due piani sono collegati con scale interne poste sui lati corti alle estremità nord e sud del fabbricato, mentre la copertura piana è accessibile con scala metallica esterna e scoperta.

Il piano interrato è dotato di scannafosso laterale ed è libero da tramezzature interne, fatta eccezione la zona sotto le scale di collegamento interne. Ha pavimentazione in calcestruzzo nella tipologia c.d. pavimento industriale e le pareti perimetrali hanno intonaco rustico e finestre alte con infissi in profili di ferro e vetro che si affacciano sullo scannafosso. Il solaio fra piano interrato e terra è in parte prevalente in lastre del tipo c.d. predalles ed in parte in laterocemento con intradosso intonacato. Il piano ha altezza libera di c. m 2.70 per la parte prevalente, mentre la parte residua corrispondente alla zona uffici e servizi ha altezza di circa m. 3.20. L'interrato è collegato con il piazzale est del fabbricato da una rampa carraia scoperta ed ha uno sviluppo planimetrico superiore al piano terra estendendosi verso quel piazzale.

Al piano terra si accede dalla pertinenza scoperta sul lato est del fabbricato (originariamente anche dalla pertinenza su viabilità lato ovest) e la quota altimetrica interna è leggermente più bassa della quota del piazzale. La zona antistante il fronte est –corrispondente alla parte dell'interrato fuori dalla sagoma del fabbricato in elevazione- ha pavimentazione in parte in ghiaia sciolta, fatta eccezione per la zona in corrispondenza dell'ingresso che ha pavimentazione in quadrotti di calcestruzzo

Anche il piano terra è libero da tramezzature in muratura fatta eccezione per la zona dei servizi (spogliatoi e servizi igienici) per il personale posta sulla estremità sud del piano. La zona destinata ad uffici è separata dalla parte della produzione con pareti vetrate con profili in alluminio e ferro verniciato. La zona dei servizi ha tamponamenti e tramezzature in muratura ordinaria, mentre la parte della produzione è chiusa verso l'esterno con vetrate a struttura in ferro verniciato e vetro, in parte dotate di serrande metalliche.

La zona uffici e servizi ha altezza di c. m 2.60, quindi inferiore al minimo normativo per la parte usata come uffici, mentre la zona della produzione ha altezza di c. m 3,00.

La copertura piana si raggiunge con scala scoperta in acciaio posta in corrispondenza dell'ingresso sul lato est in adiacenza al locale che ospita la centrale termica, corpo aggiunto di più recente costruzione, e alla unità esterna dell'impianto di condizionamento estivo.

2. Ampliamento

Il fabbricato in costruzione si eleva su due piani fuori terra ed ha struttura in c.a. ultimata e collaudata con opere di tramezzatura interne e tamponamenti solo parzialmente eseguite e rifinite. Il fabbricato in costruzione ha struttura indipendente da quella del fabbricato principale, da cui è separata da giunto strutturale. Questa parte, sulla scorta del progetto in base al quale è stata costruita, doveva

costituire ampliamento in continuità, a piano terra, con quello esistente, ma al momento i due fabbricati sono ancora indipendenti e separati dalle vetrature di tamponamento dell'edificio principale.

Il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala in c.a. anch'essa allo stato grezzo.

Il cantiere è delimitato ma non recintato e privo di protezioni verso il vuoto.

La situazione sotto il profilo edilizio e urbanistico è descritta nell'apposito paragrafo

3. Pertinenze esterne scoperte

Il bene oggetto di stima ha pertinenze esclusive sul lato ovest e sul lato est oltre a un piccolo cortile sul lato ovest in quota di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno con il fabbricato confinante (catastalmente identificato come b.c.n.c. ai due fabbricati)

Lato ovest.

Le pertinenze sul lato ovest sono ora in parte occupate dal fabbricato in costruzione e in parte da un'area un tempo a giardino ed ora a prato incolto; della porzione libera dal fabbricato in costruzione la zona a nord (circa mq 33,00) confinante con l'edificio " (" è gravata da servitù a favore di detto Condominio, mentre la porzione più a sud (pari a c. mq 108,00) identificata dalla particella 583 sub.3, è in comproprietà - per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno- con il fabbricato adiacente ora mappale 583 sub. 6 e catastalmente classificata come bene comune non censibile alle particelle 583 su. 2 e sub. 6.

Lato est

La pertinenza a est è in parte prevalente formata da un piazzale pavimentato con conglomerato bituminoso e il rimanente sterrato e parzialmente inghiaiato; la zona fra il piazzale asfaltato e le pareti di tamponamento del piano terra -corrispondente alla copertura della porzione di interrato che fuoriesce dal perimetro della parte in elevazione del fabbricato- è pavimentata con mattonelle di cemento non murate e in parte prevalente inghiaiate.

Il piazzale è collegato con il piano interrato tramite rampa in calcestruzzo. La pertinenza a est è raggiungibile tramite viabilità privata gravata da servitù di passo a favore del bene in stima.

Il bene qui periziato non ha le caratteristiche tipologiche e di finitura di un comune capannone industriale, ma piuttosto di un edificio civile a destinazione mista.

In questa perizia la vendita è ritenuta assoggettata ad IVA, ma tale condizione sarà definita nel bando di asta.

Il bene è libero da attività; al momento dell'ultimo sopralluogo risultavano ancora presenti alcuni arredi da ufficio e alcune attrezzature mobili nella zona lavorazione e magazzino.

I locali saranno liberati a cura della procedura salvo diversa previsione nel bando di asta che prevarrà sul contenuto di questa perizia.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - edificio a destinazione produttiva sito in Via Provinciale Pratese, 140/a in Pistoia (PT) elevato due piani (piano terra e piano interrato oltre a copertura piana praticabile) con porzione in ampliamento elevata su due piani (piano terra e primo) ma non ancora ultimata ed allo stato grezzo, oltre piazzali e pertinenze scoperte esclusive e piccolo cortile in quota di proprietà per ½ ciascuno con il fabbricato confinante.

TITOLARITÀ

I beni appartengono a:

_____ con sede in Pistoia Via _____, _____/a (*) c.f. e p.iva:

(*) in questa relazione per l'identificazione del numero civico si fa riferimento a quella riportata nelle visure catastali (140/A); non è stata trovata sul fabbricato la targhetta della numerazione normalmente apposta dal Comune.

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

_____ con sede in Pistoia Via Pratese n. 140/a c.f. e p.iva: 01059470474

(Proprietà 1/1) per le particelle

Foglio 240 particella 585 sub. 62

Foglio 240 particella 583 sub. 2

Foglio 240 particella 583 sub. 4

oltre a piccolo cortile in Foglio 240 particella 583 sub. 3 che viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). La particella 583 sub. 3 è in comproprietà in quota di ½ ciascuno con il fabbricato confinante ora particella 583 sub. 6 ma al catasto classificata come b.c.n.c..

CONFINI

A nord Condominio Armacani, C _____ a (p. 1194) _____ e _____

_____ (p.51), _____ (p.52); a ovest e sud particella 583 sub. 6 (I _____

_____.) a est particella 1020 (I _____ l.) salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

	superficie netta (***) mq	superficie lorda mq	coefficiente	superficie convenzionale mq	altezza m	piano
magazzino interrato (*)	800,00	843,00	0,40	337,20	2,70-3,20	S1
lavorazione p.terra (**)	589,00	644,00	1,00	644,00	2,60-3,00	T
ampliamento piano terra e primo (****)	490,00	490,00	0,35	171,50	3,10-3.15	T-1
copertura plana accessibile da scala esterna	559,50	585,50	0,10	58,55		1
centrale termica	7,40	9,40	1,00	9,40	hm 2,5	T
pertinenza adiacente ampliamento	512,00	512,00	0,15	76,80		T
pertinenza in comproprietà (quota 1/2)	54,00	54,00	0,15	8,10		T
pertinenza gravata da servitù passiva	33,00	33,00	0,10	3,30		T
piazzale est asfaltato	400,00	400,00	0,18	72,00		T
piazzale est non pavimentato	390,00	390,00	0,15	58,50		T
pertinenza ingresso est (copertura zona interrato esterna al perimetro del p.terra)	197,00	197,00	0,15	29,55		T
terrazza scoperta al piano terra	39,00	39,00	0,18	7,02		T
rampa accesso interrato e aree perimetrali a questa	169,00	169,00	0,15	25,35		T/S1
Totale superficie convenzionale				1.501,27	mq	
incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				1.501,27	mq	

(*) senza valutazione

scannafossi

(**) zona uffici e servizi h= c. 2,60

(**) zona lavorazione h = c. 3,00

(***) al netto dei muri perimetrali

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(****) l'altezza della zona in ampliamento è riferita al piano al grezzo ed è solo indicativa. La superficie lorda è stata calcolata al piano terra in base al perimetro definito dai pilastri e tamponamenti; al piano primo all'interno del perimetro del solaio con esclusione della scala (valutata una sola volta) e della chiostrina scoperta sull'angolo Nord-Est, arrotondando la superficie complessiva a cifra tonda.

Note:

a) il fabbricato in costruzione è realizzato limitatamente alle strutture portanti, completate e collaudate, formate da fondazioni, pilastri e travi di piano, vespaio di piano terra, solaio di piano primo e copertura e con tramezzature e tamponamenti parzialmente rifiniti con intonaco grezzo. Lo stato attuale del fabbricato in costruzione, in termini di valore si stima pari al valore della superficie principale fabbricato fuori terra con applicazione dell'indice mercantile 0,35. L'altezza è riferita da piano grezzo del solaio di calpestio

b) La zona identificata come "lavorazione p. terra" - è suddivisa in due zone, di cui una -quella nell'uso attuale destinata a servizi igienici, spogliatoi e ufficio- è posta a quota sopraelevata rispetto alla zona della lavorazione ed ha un'altezza utile di circa m. 2,60 e una superficie lorda di c. mq 160,00 mentre la zona lavorazione ha altezza utile di c. m 3,00 ed ha superficie lorda di c. mq 480,00

La superficie convenzionale delle due zone viene stimata con l'indice mercantile pari a 1,00 tenendo conto che la zona ad altezza ridotta ha comunque altezza sufficiente per l'utilizzazione come locali di servizio ed accessori che non richiedono la presenza fissa di addetti, mentre a meno di autorizzazioni in deroga non potranno essere agibili come locali per uffici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

Foglio 240 particella 585 sub. 62

Foglio 240 particella 583 sub. 2

Foglio 240 particella 583 sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo dal 13/10/1980 fino al 24/02/1981

Proprietà : nato a Bologna (BO) il 13/03/1925 c.f.

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particelle 55-582-583-584

Periodo dal 24/02/1981 fino al 23/09/1989

Proprietà : con sede in Prato (PO) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particelle 55-582-583-584

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo dal 23/09/1989 fino al 10/09/2002

Proprietà : con sede in Prato (PO) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particelle 55-582-583-584

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo dal 10/09/2002 fino al 29/07/2003

Proprietà : con sede in Prato (PO) c.f. 1 proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 585 subalterno 62, particella 583 sub.2 e particella 583 sub.4, categoria D/1 e rendita € 9725,91



Periodo dal 29/07/2003 fino al 22/11/2022

Proprietà : .. con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 585 subalterno 62, particella 583 sub.2 e particella 583 sub.4, categoria D/1 e rendita € 9725,91

Nota:

dal 05.10.1989 al 29.07.2003 l'intestazione è errata per mancata volturazione a seguito dell'atto del 05.10.1989 rep. 12102. Risultano mancanti inoltre gli aggiornamenti conseguenti alle modifiche societarie di .. a s.p.a. e quindi da s.p.a. a s.r.l..



CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

Foglio 240 particella 583 sub. 3

Periodo dal 13/10/1980 fino al 24/02/1981

Proprietà : nato a Bologna (BO) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particelle 55-582-583-584



Periodo dal 24/02/1981 fino al 10/09/2002

Proprietà : con sede in Prato (PO) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particelle 55-582-583-584

Periodo dal 10/09/2002 fino al 03/10/2002

Proprietà : con sede in Prato (PO) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 sub.1, categoria D/1 e rendita € 10.458,76

Periodo dal 03/10/2002 fino al 05/06/2003

Proprietà : con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 1, categoria D/1 e rendita € 16.197,50



Periodo dal 05/06/2003 fino al 13/01/2004

Proprietà : con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 1, categoria D/1 e rendita € 16.197,50

Periodo dal 13/01/2004 fino al 29/12/2004

Proprietà :



con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 1, categoria D/1 e rendita € 14.872,00

Periodo dal 29/12/2004 fino al 31/03/2006

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 1, categoria D/1 e rendita € 14.872,00

Periodo dal 31/03/2006 fino al 27/10/2006

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 14.666,00

Periodo dal 27/10/2006 fino al 09/01/2008

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 14.666,00

Periodo dal 09/01/2008 fino al 16/09/2010

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 14.666,00

Periodo dal 16/09/2010 fino al 28/10/2011

Proprietà :

L. con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 14.666,00

Periodo dal 28/10/2011 fino al 12/12/2011

Proprietà :

L. con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 14.666,00

Periodo dal 12/12/2011 fino al 01/09/2014

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 15.250,00

Periodo dal 01/09/2014 fino al 03/06/2015

Proprietà :

con sede in Pistoia (PT) c.f. proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 5, categoria D/1 e rendita € 15.318,00

Periodo dal 03/06/2015 fino al 05/12/2022

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 240 particella 583 subalterno 3, bene comune non censibile

Nota: dal 05.10.1989 l'intestazione è errata per mancata volturazione a seguito dell'atto del 05.10.1989 rep. 12102 ed errata la classificazione dal 03.06.2015 quale b.c.n.c. nonché il riferimento al sub. 5 quale particella che la ha originata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	240	585	62		D/1				9.725,9 1	S1-S2 (*)-T- 1	
		583	4								
		583	2								

(*) il piano S2 presente in visura non esiste

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 240 - Particella 583

Codice Comune G713 - Foglio 240 - Particella 585

Dati derivati da :

FRAZIONAMENTO del 23/09/1989 Pratica n. 106846 in atti dal 10/09/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 67590C.1/1989)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	240	583	3								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 240 - Particella 583

VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. PT0030475 in atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC (n. 9214.1/2015)

Come da visura che segue:

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2023



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2023

Dati identificativi: Comune di PISTOIA (G713) (PT)

Foglio 240 Particella 583 Subalterno 3

Indirizzo: VIA PRATESE n. M Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. PT0030475 in atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC (n. 9214.1/2015)

> Dati identificativi

Comune di PISTOIA (G713) (PT)

Foglio 240 Particella 583 Subalterno 3

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. PT0030475 in
atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC (n.
9214.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PISTOIA (G713) (PT)

Foglio 240 Particella 583

> Indirizzo

VIA PRATESE n. M Piano T

VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. PT0030475 in
atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC (n.
9214.1/2015)

> Dati di classamento

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. PT0030475 in
atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC (n.
9214.1/2015)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Si segnala inoltre che:

nella compra vendita per atto notaio del 05/10/1989 Repertorio n. 12102 Trascritto a Pistoia in data 18/10/1989 (Registro Generale n. 6505 Registro Particolare n. 4276) alla porzione del fabbricato risultano annessi e compresi il cortile est ed ovest e "la quota di comproprietà in ragione di una metà (l'altra metà rimane della società venditrice) su un appezzamento di terreno ad uso cortile sul davanti, della superficie di circa metri quadrati centosette ... sotto porzione del quale esiste un vano ad uso raccolta e sollevamento acque che rimane di esclusiva proprietà della società venditrice."

All'atto del 05/10/1989 è allegato un grafico che illustra le parti di proprietà trasferite e in quel grafico detto cortile risulta contornato con colore giallo e si riconferma che identifica la "proprietà che resta alla Soc. " per $\frac{1}{2}$ e che passa alla Soc. " per $\frac{1}{2}$ ".

Non risultando dichiarata la rappresentazione catastale di detto cortile nel testo dattiloscritto, l'atto contiene aggiunta a mano prima della chiusura (12° FOGLIO) al punto : 2) "La piccola corte venduta per la quota di una metà ($\frac{1}{2}$) è invece rappresentata in detto foglio dal mappale 583 sub.3, corte a comune fra i subalterni 1 e 2".

Nella planimetria catastale in atti del 23.09.1989 detto cortile è rappresentato e qualificato come "corte a comune mapp. 583/3".

Questo cortile nell'ultimo elaborato planimetrico in atti prot. PT 0030475 del 03/06/2015 risulta ancora identificato con il subalterno 3 e classificato come "bene comune non censibile alle particelle 583 sub. 2 e sub.6".

Il bene identificato dalla particella 583 sub.6 risulta, al momento della redazione di questa perizia, colpito da esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Pistoia nella E.I. 194-2015.

La particella 583 sub. 3 è stata generata -insieme agli altri subalterni- con la **variazione catastale del 23.09.1989**. La stessa viene classificata nell'elenco dei subalterni assegnati a variazioni effettuate con l'elaborato planimetrico allegato come "CORTE A COMUNE" fra i sub.1 (con successiva variazione divenuto poi sub. 5) e sub. 2 del mappale 583.

Con le successive variazioni, come da elenco che segue, il sub. 3 ha mantenuto la sua classificazione di B.C.N.C. (CORTE).

Successive variazioni:

Variazione catastale del 31/03/2006 protocollo n°PT0025084

La particella identificata nel foglio 240 particella 583 sub.3 viene classificata nell'elenco dei subalterni assegnati come "BCNC" (CORTE) al mappale 583 sub.2 e sub. 5 (poi divenuto 6)

Variazione catastale del 03/06/2015 protocollo n°PT0030475

Questa variazione catastale è l'ultima variazione in atti e la rappresentazione catastale dell'intero complesso deriva quindi da questa.

La particella identificata nel foglio 240 particella 583 sub.3 viene classificata nell'elenco dei subalterni assegnati come "BCNC" (CORTE) al mappale 583 sub.2-6



Identificazione catastale attuale da visura catastale :

Foglio 240 particella 583 subalterno 3, bene comune non censibile

(Variazione del 03/06/2015 Pratica n°PT0030475 in atti dal 03/06/2015 AMPL E COST BCNC n.9214.1/2015)

Quindi, catastalmente la particella 583 sub.3 risulta BCNC assegnato ai subalterni 583 sub. 2 (proprietà) e 583 sub. 6 (altra proprietà e beni attualmente sottoposti ad Esecuzione Immobiliare)

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale della unità immobiliare in Foglio 240 particella 585 sub. 62 , particella 583 sub. 2 e particella 583 sub. 4 risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

La particella 583 sub.3 -per la errata classificazione di b.c.n.c.- è priva di intestatari.

Si ritiene che per la regolarizzazione della classificazione catastale di detto cortile e per la giusta identificazione degli intestatari e delle loro quote di proprietà, potrà essere presentata denuncia di variazione per soppressione del BCNC costruendo con DOcFA un' area urbana (F1: superficie di corte che per la sua valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo) intestata per le quote relative (1/2 ciascuno) ai due proprietari.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto per difformità che possono influire nella determinazione della rendita catastale e comunque tali da rendere necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale. In particolare non risulta in mappa né accampionata la centrale termica costruita in ampliamento del fabbricato preesistente.

L'ampliamento in costruzione (al momento del sopralluogo risulta ultimata la struttura portante e una parte delle tamponature e tramezzature interne) sul lato ovest risulta già inserito in mappa, ma non è stato redatto il nuovo elaborato planimetrico e quindi non vi è corrispondenza fra l'elaborato planimetrico in atti e la mappa catastale.

Si segnala che l'ultimo elaborato planimetrico contiene un errore materiale nella attribuzione grafica del sub. 6 al piano S1 del bene in stima invece del corretto sub. 2

Il costo della regolarizzazione catastale sarà a carico dell'acquirente futuro e di questo viene tenuto conto nella definizione della stima del valore e del conseguente prezzo a base di asta.

PRECISAZIONI

L'immobile, utilizzato dalla società fallita come propria sede operativa, può considerarsi libero.



Nel locale a piano terra sono ancora presenti gli arredi degli uffici e parte delle attrezzature usate per le lavorazioni e alcuni residui di lavorazione della società fallita, mentre al piano seminterrato sono presenti alcune scaffalature.

L'immobile, salvo diversa indicazione nel bando di asta, verrà liberato, a cura e onere della procedura, da arredi e beni mobili e da ogni residuo di lavorazione in genere prima della consegna del fabbricato all'aggiudicatario. La eventuale diversa previsione contenuta nel bando di asta prevarrà sul contenuto della precisazione di questa perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risale alla prima metà degli anni 1970 e le strutture murarie sembrano aver subito limitati interventi di manutenzione.

L'intervento di ampliamento sul lato ovest, fermo alla costruzione delle strutture ed ad alcune tamponature e tramezzature interne parzialmente intonacate, ha determinato una manomissione delle sistemazioni esterne e in genere un aggravio delle condizioni di manutenzione della parte preesistente su quel lato.

La situazione della società proprietaria che ha portato al fallimento ha determinato l'abbandono di ogni tipo di manutenzione del fabbricato.

La copertura piana - impermeabilizzata con guaina bituminosa, protette sul lato esposto con strato di ghiaia separato dalle guaine con t.n.t. - ha perso la perfetta tenuta idraulica e sono evidenti al piano terra, in particolare nella zona della lavorazione, infiltrazioni di acqua piovana, così come al piano della copertura ristagni di acqua che potrebbero essere determinati o da imperfetta pendenza dei piani o da parziali occlusioni del sistema di raccolta e discesa a terra delle acque piovane.

Le pavimentazioni, in gres rosso, al piano terra nella zona produzione sono in medie condizioni di manutenzione ed usura per un edificio produttivo che ha circa cinquanta anni di età.

Gli infissi in ferro e vetro, prevalentemente protetti da serrande in acciaio zincato del tipo a cancello estensibile ad impacchettamento verticale, sono nel loro complesso in mediocri condizioni di manutenzione e funzionamento. Gli infissi esterni sul lato ovest, in corrispondenza della zona uffici, sono in lega di alluminio e in migliori condizioni di manutenzione e funzionamento.

Al piano seminterrato vi sono infiltrazioni di acqua piovana sul lato ovest, in parte determinate dalla rottura di un pluviale che determina percolazione e ristagni di acqua sul pavimento. Sul pavimento industriale del piano interrato si notano segni di umidità la cui origine non può essere indagata in questa procedura e che potrebbe essere anche determinata dagli effetti dell'umidità relativa del piano accresciuta dalla presenza di ristagni di acqua piovana di cui si è detto e dalla temperatura interna nella situazione riscontrata almeno pari a quella esterna. Si segnala che l'intero fabbricato originario, di cui il bene stimato è parte, è servito da un impianto di raccolta ed emungimento delle acque, localizzato, per quanto risulta dall'atto di

provenienza, sotto la corte mappale sub. 583 sub.3 e che quindi la salubrità del piano interrato dipende anche dal corretto funzionamento di questo impianto.

Il solaio soprastante l'interrato è in parte prevalente del tipo a predalles, e la parte rimanente presumibilmente in laterocemento con intradosso intonacato grezzo; nella zona nord-ovest il solaio in laterocemento presenta alcune limitate zone danneggiate per sfondellamento delle pignatte.

La rampa di accesso dal piazzale est all'interrato è in calcestruzzo in mediocri condizioni di manutenzione; la zona permeabile fra il lato nord della rampa, il fabbricato e il piazzale è inerbata e con presenza di piante infestanti.

Al piano copertura i parapetti in muratura di mattoni pieni faccia vista, sono in vari tratti privi della cimasa in rame che anche ove rimasta in postazione è variamente danneggiata; i parapetti in corrispondenza all'ampliamento sono anch'essi in parte danneggiati e privi delle cimase di protezione ed in un tratto in condizione di precarietà statica.

L'immobile è dotato di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e raffrescamento estivo, con unità esterna adiacente al locale centrale termica, con distribuzione a vista ed elementi terminali in fan coil a soffitto nella parte della produzione e nel piano interrato ed a parete nella zona uffici.

Nell'immobile (sia al piano interrato che terra) sono distribuiti alcuni idranti dell'impianto antincendio ma non si è trovato traccia dell'impianto di pressurizzazione che quindi ai fini della stima del bene si considera non esistente.

L'impianto elettrico e di illuminazione nella zona produzione e interrato è a vista e in parte prevalente distribuito con c.d. blindosbarre.

Tutti gli impianti sono privi di fornitura dalla rete e quindi non è stato possibile verificare il loro funzionamento.

Il fabbricato in costruzione si trova nella condizione di un cantiere abbandonato, delimitato con rete tipo "ombreggiante" fissata a tondini di ferro infissi in terra. Tale delimitazione non ha la funzionalità di una recinzione di cantiere. Il cantiere è privo inoltre di ogni protezione verso il vuoto. La zona perimetrale al fabbricato in costruzione è in parte infestata da rovi ed altre piante infestanti.

La pertinenza ovest, un tempo area verde decorativa del fabbricato, anche all'esterno della zona occupata dal fabbricato in costruzione, è in stato di abbandono.

Il piazzale a est -ora corrispondente all'ingresso del fabbricato produttivo, è in parte pavimentato con conglomerato bituminoso e in parte in terra e parzialmente inghiaiato e delimitato dalla proprietà confinante a est con recinzione in rete a maglia sciolta.

Nel suo complesso il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione - conseguenti alla interruzione delle manutenzioni, alla interruzione del cantiere dell'ampliamento e dalle recenti infiltrazioni di acqua piovana- fatta eccezione per il paramento esterno in mattoni faccia vista che, con le eccezioni ricordate per

la parte dei parapetti della copertura, e con la normale usura conseguente all'invecchiamento, garantisce però ancora una buona immagine all'intero complesso.

PARTI COMUNI

Il bene è porzione di un più vasto complesso immobiliare ed è, in parte minima, inserito entro il perimetro del fabbricato condominiale, elevato su sei piani a prevalente destinazione residenziale, denominato "Condominio Armacani".

Da informazione acquisita presso l'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani di Pistoia, l'immobile della non figura come condomino e quindi nelle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese sui beni comuni e quale votante nelle delibere assembleari di quel Condominio. Non si sono rinvenute negli atti di provenienza clausole e patti in base ai quali il bene oggetto di stima debba ritenersi escluso dagli oneri e diritti condominiali.

Come si è già detto nel paragrafo "dati catastali" il cortile sul lato ovest identificato con la particella 583 sub.3 è in quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della società e per $\frac{1}{2}$ della società proprietaria del fabbricato adiacente distinto al Catasto fabbricati con la particella 583 sub.6.

Si segnala che risulta dall'atto di provenienza Notaio che sotto tale cortile vi sia un vano ad uso raccolta e sollevamento delle acque reflue di proprietà della società dante causa della s.r.l. (all'epoca dell'atto di compravendita società) e che tale impianto risulta espressamente non trasferito con l'atto Notaio del 05/10/1989 alla società

Non si sono trovati in atti documenti che disciplinano la partecipazione agli oneri di manutenzione ordinaria e gestione del sistema di raccolta e sollevamento delle acque reflue, né cosa confluisca in detto sistema di raccolta.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani è emerso che:

- l'impianto era alimentato –fino al Gennaio 2021- dalla fornitura elettrica del fabbricato in particella 583 sub.6, ora colpito da pignoramento ed esecuzione immobiliare. In dipendenza di questa procedura e della non utilizzazione di quell'immobile, per non rischiare l'interruzione del funzionamento di un impianto, che è vitale per la salvaguardia dei piani scantinati, il Condominio Armacani si è fatto parte diligente e in accordo con le altre parti interessate ha provveduto alla realizzazione di una nuova linea elettrica di alimentazione delle pompe di sollevamento derivata da una nuova fornitura elettrica intestata al Condominio Armacani, dedicata esclusivamente a questo impianto di sollevamento delle acque che confluiscono nel vano di raccolta tramite lo scannafosso perimetrale all'intero complesso edilizio o da altre canalizzazioni al momento non accertate.

L'impianto di raccolta e sollevamento è a servizio di:

- a) Condominio Armacani;

b) l'immobile in stima (ora part. 583 sub. 2-4 e p. 585 sub.62 e 583 sub. 3 per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$);

c) quello adiacente all'immobile in stima (ora indicativamente particella 583 sub. 6 salvo se altre)

- Per quanto dichiarato allo scrivente dall'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani, di Pistoia –in considerazione della situazione conseguente la esecuzione immobiliare suddetta- le tre parti sopra elencate e interessate al mantenimento in efficienza dell'impianto trovarono un accordo informale per la suddivisione degli oneri di gestione che prevedeva la ripartizione in parti uguali dei costi di gestione e realizzazione della linea di alimentazione dalla nuova fornitura dedicata.

La quota dei tre partecipanti all'utilità dell'impianto fu definita pari a 1/3 per ciascuno e il costo da ripartire al settembre 2022 risultava pari a € 1.217,95 come notificato via p.e.c. alle parti (per la proprietà al ...).

Detto importo non risulta pagato dalla soc. ...

Ai soli fini della valutazione del bene della società fallita e senza che questo sia un riconoscimento del credito vantato dal Condominio Armacani e della validità di un accordo di cui non è stata fornita documentazione, in questa perizia si considera che il bene in stima debba concorrere alla gestione dell'impianto – e di questo deve prudenzialmente tenere conto l'acquirente del bene qui stimato- e conseguentemente si portano in detrazione del valore complessivo del bene il credito vantato dal Condominio Armacani fino al settembre 2022 e i probabili costi di gestione stimati per l'anno 2023 sulla base dei costi storici indicati dall' ...
Per quanto possa essere utile, si segnala inoltre che nella perizia del CTU nella procedura esecutiva 194/2015 si evidenziano gravi inconvenienti dal punto di vista igienico sanitario arrecati al fabbricato adiacente distinto al Catasto fabbricati con la particella 583 sub.6 dal cattivo funzionamento di detto sistema di raccolta e sollevamento e da lamentate infiltrazioni del sistema di depurazione primaria delle acque reflue del Condominio Armacani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto del 05/10/1989 con cui il bene è stato trasferito alla ... contiene i seguenti patti e clausole :

- la servitù attiva a favore del bene in esame di "passo e transito, alla pedana e con ogni mezzo possibile sulla strada di proprietà del Condominio Armacani che si diparte dalla Via Pratese e si snoda in senso nord-sud " (ora nel Foglio di mappa 240 particella 621 come bene comune non censibile ed a Catasto terreni Ente Urbano di mq 675). Niente si dice nello stesso atto in merito alla eventuale ripartizione delle spese di manutenzione di detta strada.

Dalla lettura dell'atto Notaio Del 24.02.1981 trascritto a Pistoia il 26.03.1981 Reg. Gen. 1909 e Reg. Part. 1264 con il quale vendeva a (dante causa di ,) emerge che la parte compratrice per accedere alla sua proprietà "ha diritto di *"passo e transito, alla pedona e con ogni mezzo possibile sulla strada che si diparte dalla Via Pratese e si snoda in senso nord-sud, con la precisazione che le spese di manutenzione di detta strada saranno ripartite in modo proporzionale fra gli utenti della stessa."* Si ritiene pertanto che tale servitù a favore della proprietà e l'uso che viene fatto della strada determina l'onere di partecipare alle spese di manutenzione della stessa.

- diritto di passo e transito, a favore del bene in stima *"alla pedona e con ogni mezzo sulla strada e piazzale rimasti alla proprietà venditrice"* (allora identificati al N. C. E.U. di Pistoia nel foglio 240 da porzione del mappale 583 sub. 1 ed ora 583 sub. 6 in base dell'elaborato planimetrico in atti) *"lungo tutto il lato ovest dei beni venduti, nonché più a sud, girando intorno alla porzione di fabbricato rimasta di proprietà della venditrice, e risalendo poi verso nord fino a raggiungere il cortile tergale acquistato con il presente atto, il tutto seguendo il tratto che risulti più comodo per la società venditrice o suoi aventi causa"*
- servitù passiva *"sulla striscia di terreno velata con colore viola nella pianta allegata al presente atto sub "A", a favore dell'adiacente condominio Armacani "*. La striscia gravata di servitù passiva risulta ora individuata al Catasto Fabbricati in Foglio 240 mappale 583 sub.4 come da elaborato planimetrico del 03.06.2015 prot. PT0030475.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le indicazioni che seguono sono desunte dalla ispezione a vista e in parte da quanto desumibile dagli allegati alle pratiche edilizie consultate.

Esposizione: il fabbricato ha esposizione prevalente est-ovest

Fondazioni e strutture portanti in genere in cemento armato gettato in opera.

Solai di piano e copertura in elementi tipo predalles e in parte in laterocemento.

Murature di tamponamento in muratura ordinaria con mattoni a faccia vista.

Divisori interni in muratura ordinaria o pareti vetrate.

Infissi esterni in ferro e in parte in lega di alluminio verniciati con vetri senza camera isolante.

Altezza interna utile piano terra: c. m 2.60-3.00

Altezza utile del piano interrato: c. m 2.70 e in parte minore c. m 3.20

Copertura: il fabbricato ha copertura piana con guaine impermeabilizzanti separata con t.n.t. dallo strato di protezione realizzato con ghiaia.

Pavimentazione interna:

- zona lavorazione e spogliatoi e servizi a piano terra con mattonelle di gres rosso formato 7,5x15;

- zona uffici a piano terra in linoleum o similari
- servizi igienici a piano terra in monocottura
- zona interrata in calcestruzzo nella tipologia c.d. pavimento industriale

L'immobile è dotato di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e raffrescamento estivo con distribuzione a vista ed elementi terminali in fan coil a soffitto nella parte della produzione ed a piano interrato ed a parete nella zona uffici.

L'impianto elettrico e di illuminazione nella zona produzione e interrato è a vista e in parte prevalente distribuito con blindosbarre.

Questi impianti sono privi di fornitura dalla rete e quindi non è stato possibile verificare il loro funzionamento.

Il fabbricato, per la parte relativa alla zona produzione, si trova a quota inferiore rispetto a quella del piazzale est, da cui ha accesso, ed a quella della strada privata di accesso sul lato ovest.

Edificio in costruzione

L'edificio ha esposizione a nord, a ovest e a sud e , relativamente alle aperture del piano primo in parte anche a est. L'edificio in costruzione non ancora ultimato ha struttura in c.a. gettata in opera, realizzata e collaudata come rispondente alla normativa tecnica delle zone sismiche vigenti all'epoca del deposito del progetto (D.M. 16.01.1996). Per le caratteristiche delle strutture e dei sovraccarichi di progetto si rimanda al collaudo strutturale allegato alla relazione. Le tamponature e le tramezzature realizzate sono in muratura di laterizio con intonacatura parzialmente eseguita. La copertura è impermeabilizzata e dotata di dispositivi di protezione c.d. linea vita di cui però non è stata reperita documentazione tecnica. In considerazione dell'interruzione delle lavorazioni e del periodo di abbandono (la costruzione risulta ultimata nelle strutture dal 2011) sia l'impermeabilizzazione che i dispositivi di protezione sono prudenzialmente da considerarsi non idonei a garantire la loro funzione.

Si segnala che il piano terra dell'edificio –la cui quota dei piani finiti risulta dal progetto coincidente con quella del pavimento della zona produzione dell'edificio esistente- si troverà sotto la quota della strada privata che si diparte dalla Via Provinciale Pratese per circa 50-60 cm salvo più accurate verifiche.

Il piano primo e le scale sono privi di protezioni, anche di tipo provvisorio, verso il vuoto.

Il cantiere è delimitato ma non protetto con recinzioni efficaci.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava ancora parzialmente ingombro di macchinari ed attrezzature della società fallita.

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO 240 PARTICELLA 583 SUBALTERNO 2
FOGLIO 240 PARTICELLA 583 SUBALTERNO 4
FOGLIO 240 PARTICELLA 585 SUBALTERNO 62



FOGLIO 240 PARTICELLA 583 SUBALTERNO 3 (corte – quota di proprietà 1/2)

Periodo antecedente al 05/10/1989

Proprietà :

##. ## codice fiscale proprietà per 1/1

Periodo : dal 05/10/1989 al 05/12/1996

Proprietà :

##. ## codice fiscale 74 proprietà per 1/1 e relativamente alla particella 583 sub.

3 proprietà per 1/2

Atto : Compravendita

Data atto : atto notaio del 05/10/1989

Repertorio : 12102

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 18/10/1989

Registro Generale : 6505

Registro Particolare : 4276

Periodo : dal 05/12/1996 al 29/07/2003

Proprietà :

##. ## codice fiscale proprietà per 1/1 e relativamente alla particella 583 sub.

3 proprietà per 1/2

Atto : Compravendita

Data atto : atto notaio del 05/12/1996

Repertorio : 19739

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 23/12/1996

Registro Generale : 8261

Registro Particolare : 5634

Periodo : dal 29/07/2003 al 30/09/2022

Proprietà :

##. ## codice fiscale 4 proprietà per 1/1 e relativamente alla particella 583 sub.

3 proprietà per 1/2

Atto : Compravendita

Data atto : atto notaio del 29/07/2003

Repertorio : 169521/26784

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 07/08/2003

Registro Generale : 8555

Registro Particolare : 5466



COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Trascrizione a favore del 18/10/1989 – Registro Particolare 4277 Registro Generale 6506

E' costituita servitù di passo e transito, alla pedona e con ogni mezzo, sulla strada e piazzale di proprietà della [redacted], lungo tutto il lato ovest della proprietà [redacted], nonché più a sud, girando intorno al fabbricato di proprietà della [redacted], e risalendo verso nord fino a raggiungere il cortile tergaie di proprietà della [redacted]; il tutto seguendo il tratto che risulti più comodo per la [redacted] o suoi aventi causa.

Nota: la servitù attiva a favore della proprietà [redacted] sul tratto di strada che si diparte dalla Via Pratese trova origine nell'atto di compravendita [redacted] R.P. 1264/1981 già citato.

Per quanto riguarda i beni in stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla sentenza di fallimento
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03.10.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 13/01/2010

Registro Generale 270 – Registro Particolare 44

Importo totale : € 1.400.000,00

A favore di : BANCA [redacted]

P. codice fiscale [redacted]

Contro :

[redacted] codice fiscale [redacted]

proprietà per 1/1

Capitale € 700.000,00 Durata : anni 15

Data atto : 05/01/2010

N° repertorio : 90185/39091

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
 - foglio 240, particella 583, subalterno 4
 - foglio 240, particella 585, subalterno 62
- categoria D1 - opifici



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 26/07/2013

Registro Generale 5361 – Registro Particolare 868

Importo totale : € 300.000,00

A favore di: BANCA

P. codice fiscale C

Contro :

codice fiscale

l proprietà per 1/1

Capitale € 150.000,00 Durata : anni 11

Data atto : 15/07/2013

N° repertorio : 96586/42989

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,

- foglio 240, particella 583, subalterno 4

- foglio 240, particella 585, subalterno 62

categoria D1 - opifici

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 28/09/2017

Registro Generale 7766 – Registro Particolare 1282

Importo totale : € 160.000,00

A favore di :

l - S

IVA codice fiscale

Contro :

codice fiscale

proprietà per 1/1

Capitale € 80.000,00 Durata : anni 15

Data atto : 27/09/2017

N° repertorio : 49023/6986

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

ASTE GIUDIZIARIE.it



Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
 - foglio 240, particella 583, subalterno 4
 - foglio 240, particella 585, subalterno 62
- categoria D1 - opifici



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento (*)

Pubblico ufficiale : TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 22/08/2022

Registro Generale 8902 – Registro Particolare 6049

Quota : 1/1

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro : _____ codice fiscale

Immobili :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
 - foglio 240, particella 583, subalterno 4
 - foglio 240, particella 585, subalterno 62
- categoria D1 - opifici



(*)

Nota: fra le unità negoziali non figura la particella 583 sub.3 in proprietà per quota di 1/2

Oneri di cancellazione carico della procedura

probabili costi di cancellazioni ed annotamenti da eseguire prima del trasferimento:

ISCRIZIONI : ipoteca volontaria = € 35,00

TRASCRIZIONI : tassa fissa = € 294,00

e comunque come liquidati da parte della Agenzia delle Entrate sulla base delle tariffe vigenti all'epoca della emissione del decreto di trasferimento e dell'ordine di cancellazione da parte del G.D.



NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento Urbanistico

Il bene oggetto di stima, secondo il Regolamento Urbanistico Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 e successive varianti e integrazioni con aggiornamento 14/09/2020, come pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Pistoia, ricade all'interno della Z.T.O. chiamata TP5, normata all' art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. " *Insedimenti produttivi esistenti isolati in territorio aperto (TP5)*"

A mente dell'art. 47, questi "

1. Sono insediamenti esistenti posti al di fuori delle zone industriali, ritenuti compatibili con il contesto, di cui viene confermata la destinazione produttiva, ferma restando, laddove necessaria, la predisposizione di interventi di riordino urbanistico e di mitigazione degli impatti.
2. Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 attuabili con Permesso di Costruire convenzionato con le precisazioni sottoindicate.
3. Sono consentite le attività previste nei tessuti TP1¹, escludendo le attività produttive classificabili come "insalubri", ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Sanità, iscritte nella prima classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia (Arpat e Asl) la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.
4. Fatte salve le limitazioni derivanti da salvaguardie di tipo ambientale, è consentito l'ampliamento "una tantum" dei fabbricati, per una SE massima del 50% della SE esistente con la limitazione dell'altezza massima che non potrà superare i mt 8,00, o, se maggiore, quella del fabbricato produttivo esistente.

¹ Art. 43 c.4 "4. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l)."

Art. 42 c.5 "5. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo le limitazioni e le specificazioni di cui alla disciplina delle singole sottozone successive, sono le seguenti:

- a) industriali e artigianali;
 - b) artigianato di servizio (alla persona, alle cose ed ai mezzi);
- REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
36
- c) servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi;
 - d) magazzini, depositi e silos legati alle attività produttive;
 - e) una abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti (per una superficie max pari a 0,10 mq/mq di SE, con un massimo di 120 mq di SE. Non è consentita la costruzione di abitazioni per lotti fondiari inferiori a 1.000 mq).
 - f) servizi aziendali per gli addetti;
 - g) servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi;
 - h) commercio all'ingrosso e deposito non alimentare e lavorazione all'aperto di materiali;
 - i) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - j) direzionale;
 - k) commerciale al dettaglio con superfici di vendita ammissibili fino alle medie strutture di secondo livello sia alimentare che non alimentare (fino a 800mq di Sv - cfr. Allegato A);
 - l) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - m) esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita."

5. L'ampliamento dovrà essere motivato da specifiche esigenze produttive documentate mediante un piano di sviluppo industriale contenente le relative ricadute occupazionali o analoga documentazione giustificativa.
6. Dovrà essere presentato un apposito progetto unitario corredato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che contempli i relativi impegni da parte del proponente e preveda la realizzazione degli standard necessari e delle opportune opere di mitigazione dell'impatto ambientale.
7. L'ampliamento "una tantum" potrà essere effettuato esclusivamente nel resede di riferimento del fabbricato esistente così come risulta indicata nelle cartografie del RU.
8. In caso di condizioni di degrado (ex art. 82 NTA PS) gli interventi suddetti sono consentiti subordinatamente alla bonifica e al ripristino ambientale.
9. In questi casi il Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere accompagnato dalla documentazione prescritta dalla legislazione vigente e da uno schema di inquadramento urbanistico."

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.)

Secondo le mappe di pericolosità da alluvione fluviale contenute nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.). Il fabbricato ricade in zona di Pericolosità Idraulica P2 (media) e per piccola parte il piazzale di pertinenza a est in zona P3 (elevata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta privo dell'attestazione/certificazione di agibilità

Il fabbricato – a destinazione residenziale, commerciale ed artigianale, di cui fa parte la porzione staggita fu edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Permesso per Lavori prot. 2447 del 1971 rilasciato al sig. con determinazione del Sindaco in data 19.10.1972, ritirato in data 27.11.1972, a seguito di presentazione del progetto in data 17.08.1971 prot. 20084.

In calce al Permesso sono riportate prescrizioni speciali fra le quali ai punti: "

- 19) - Il complesso edilizio dovrà essere realizzato conforme al progetto presentato in data 17.08.1971 prot.20084, salvo per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria che dovranno corrispondere alla tavola n. 1/a presentata in data 20.12.1971 prot. n.32200".
- 20) per quanto attiene l'impianto di smaltimento dei liquami, prima di dar corso all'esecuzione dei lavori relativi dovranno essere presi accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per concordare i particolari esecutivi
- 21) dovrà essere destinata a parcheggio una superficie esterna alla eventuale recinzione, al di fuori dell'edificio, di almeno mq 850. Tale superficie dovrà essere pavimentata con bitumatura o con altro tipo di pavimentazione ugualmente idonea.
- 22) durante il corso dei lavori di costruzione del complesso edilizio dovranno essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria, e le cessioni di cui all'impegno sottoscritto dal concessionario in data 10/8/1972.
- 23) dovrà essere denunciata al Genio Civile, l'esecuzione delle opere in cemento armato."
- 2) Permesso per Lavori prot. 413 del 1974 rilasciato in data 29/04/1974 al Sig. ... ed alla società Immobiliare ... di ... ; il titolo corrisponde alla "voltura della licenza edilizia prot. 2447 /1971 del 19.10.1972". In calce al Permesso sono riportate tutte le prescrizioni speciali presenti nel permesso 2447/1971

La realizzazione dei fabbricati avvenne a seguito del deposito al Genio Civile di Pistoia del progetto delle opere strutturali in cemento armato rubricato con i numeri di pratica 326/1972 e 221/1973 che furono chiuse con il prescritto collaudo strutturale.

A seguito della esecuzione dei lavori i ... e la società Immobiliare ... d' ... hanno presentato al Comune di Pistoia richiesta del rilascio del Permesso di Abitabilità in data 18/11/1976, prot. 23974, riferita al solo fabbricato condominiale (n° 30 appartamenti + sette vani).

Negli allegati sono riportate la data di inizio lavori (gennaio 1973), di copertura (dicembre 1974) e di completa rifinitura (giugno 1976)

La richiesta del Permesso di Abitabilità fu rifiutata a seguito del parere negativo dell'Ufficio di Igiene in quanto " lo scarico dei liquami domestici è realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto inizialmente nella licenza edilizia". Si presume che la difformità riguardi l'impianto di trattamento delle acque reflue che si dichiara realizzato in maniera difforme da quanto previsto nella documentazione allegata alla richiesta del Permesso per Lavori e successive integrazioni.

Non è chiaro, dai documenti visionati presso l'Archivio Storico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia, in cosa consista la difformità contestata: la documentazione grafica depositata successivamente al rilascio del Permesso 2447/1971 e di cui è traccia nella lettera di accompagnamento (datata 17.12.1971 ed acquisita al prot. gen. in data 20.12.1971 al n. 32200) contenente le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, non è infatti più presente nel fascicolo.

L'abitabilità dei fabbricati, come risulta da informazione rilasciata in data 14/01/1981 dall'Assessore all'Urbanistica, era condizionata dal perfezionamento " dell'atto di cessione al Comune di Pistoia di porzione del terreno adiacente all'impianto DANO, come prevista nelle condizioni di rilascio del Permesso suddetto" (n. del c.t.u.: Permesso 2447/71). Tale cessione risulta perfezionata con atto notarile in data 10.12.1981 rep. 12035 racc. 2701.

Per il mancato ottenimento del permesso di abitabilità la società acquirente gli immobili intraprese una causa civile presso il Tribunale di Prato contro il suo venditore (n. 1131/85 R.G.) di cui non sono stati indagati gli esiti.

Dagli accertamenti condotti non è stata trovata traccia di permessi, attestazioni o certificazioni di agibilità/abitabilità rilasciati alla società dante causa () della società , né direttamente alla o e pertanto è da ritenersi che il fabbricato ne sia sprovvisto.

Si segnala che recentemente sono stati eseguiti i lavori di costruzione della fognatura pubblica lungo la Via Provinciale Pratese nel tratto corrispondente alla strada privata di accesso al Condominio Armacani e al fabbricato oggetto di stima e pertanto sarebbe possibile chiedere l'allacciamento – alle condizioni che saranno poste dal gestore della rete- degli impianti di scarico del fabbricato e dell'intero complesso di cui al Permesso per Lavori 2447/71.

- 3) Concessione a Sanatoria n. 16 del 10.01.1997 per "esecuzione di modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione e a locali ad uso commerciale posti al piano interrato a piano terra e piano primo" notificata il 14.06.1997 con elaborati grafici del 02/07/1986 prot. 39651, rilasciata a seguito della domanda presentata da (poi di) in data 02/07/1986 prot. 39651. Pratica n. 751/22.

La Concessione a Sanatoria interessa il bene di cui alla presente stima (ora in mappali uniti 583 sub. 2, sub. 4 e mappale 585 sub. 62) e legittima, oltre una serie di modifiche interne, il cambio di destinazione del piano terra da negozio a laboratorio. La stessa Concessione a Sanatoria è riferita anche al fabbricato adiacente, ora catastalmente rappresentato dal mappale 583 sub. 6.

- 4) Articolo 26 legge 47/1985: Pratica Edilizia n° 964 del 25/03/1989. La pratica edilizia, per la quale la società presentò al Sindaco il progetto e la relazione asseverata da tecnico, era riferita ad opere di tramezzatura interne al piano terra nella zona ora destinata ad uffici e servizi igienici ed alla chiusura parziale del vano scala a sud per la comunicazione con il piano interrato. Si segnala che nei disegni allegati risulta già chiuso il vano porta che collegava il bene in stima con l'adiacente porzione ora mappale 583 sub.6. Tale vano risultava presente nei disegni allegati alla Concessione a Sanatoria 16/1997 pratica 751/22.

La pratica edilizia 964/1989 fu presentata da in data antecedente il rogito notarile con cui acquistò il bene oggetto di intervento (5.10.1989).

A questa è collegata la pratica sismica n. 7215 del 21.03.1989

- 5) Autorizzazione Edilizia n. 790 del 15.09.1989 pratica edilizia n. 435/1989 per costruzione del contenitore dei contatori fornitura gas e energia elettrica
- 6) Autorizzazione n. 1097 del 19/12/1989 ritirata il 2012.1989 per la "costruzione di centrale termica" con elaborati grafici protocollo n. 48984 del 03/08/1989.

Pratica Edilizia n. 1262 intestata a _____ del 03/08/1989 rilasciata a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 02/11/1989.

Fu presentata la variante finale acquisita al protocollo al n. 15588 del 07.03.1990

Pratiche strutturali:

Pratica Genio Civile n. 8045 /1989 protocollo 9289 del 15.11.1989; pratica sorteggiata, come da comunicazione del genio Civile di Pistoia in data 4.12.1989 prot. 9753. Fine lavori e certificato di conformità prot.834 del 07.02.1990 e collaudo n. 2495 del 11.11.1990

- 7) Pratica Edilizia n°2011del 2001 Concessione edilizia n°21 del 10/02/2003

notificata il 11/03/2003; domanda acquisita al protocollo generale n°58204 del 06/09/2001.

Richiedente _____ (p.iva 01059470474) con sede in via Pratese n°140 a Pistoia.

Viene richiesta concessione edilizia per ampliamento di un edificio produttivo sito fuori da zona artigianale.

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia redatti dall'arch. _____ sono n°6 tavole con protocollo n°58204 del 06/09/2001.

La pratica E. 2011/2001 è riferita al progetto di ampliamento per il quale fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 21/2003 a cui non fu data attuazione con la realizzazione dell'intervento.

La pratica 2011/2001 è comunque di interesse ai fini della pratica S.U.E. n. 555/2008 descritta al punto 7.1) che segue, in quanto nella 555/2008 vengono richiamate le verifiche dei parametri urbanistici condotte sulla base delle previsioni del Regolamento Urbanistico e che costituiscono presupposto e legittimazione dell'ampliamento che è stato poi realizzato in forza della D.I.A.

555/2008/02 del 05.06.2008 con protocollo n. 33988

- 7.1)Pratica edilizia S.U.E. n. 555/2008/01 del 19/03/2008 protocollo n. 17489 relativa alla domanda per il conseguimento del permesso di costruire per ampliamento di edificio produttivo in Via Pratese 140 a Pistoia.

La società _____ presentò istanza e progetto per il conseguimento del permesso di costruire per l'ampliamento dell'edificio produttivo in Via Pratese a cui il Servizio Urbanistica e Assetto del territorio – U.O. Edilizia Privata del Comune di Pistoia, rispose, con comunicazione inoltrata allo S.U.A.P. in data 02/04/2008 prot. n. 17489 che per l'ampliamento richiesto era *"sufficiente la presentazione di denuncia di Inizio Attività in base alle vigenti disposizioni*

urbanistiche Regionali e Comunali. L'intervento è classificabile come ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art. 8 lettera d.4 del vigente Regolamento Edilizio. Dovrà pertanto essere prodotta denuncia di inizio attività in base alle vigenti disposizioni."

A seguito di questa comunicazione la società [redacted] presentò la richiesta D.I.A. che assunse il n. di pratica edilizia 555/2008/02 del 05.06.2008 con protocollo n. 33988 (trasformazione del precedente: da permesso di costruire in Denuncia di Inizio Attività).

In data 19.05.2009 fu comunicata la data di inizio lavori (21/05/2009) protocollata al n. 31685.

Si segnala che i fabbricati produttivi accedono per le pratiche edilizie allo S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) il quale assegna a queste un proprio numero di pratica e protocollo e quindi le trasmette allo S.U.E.(Sportello Unico Edilizia) che assegna un proprio numero di pratica e un altro protocollo: in conseguenza la stessa pratica edilizia assunse come Pratica S.U.A.P. il n. 11394/2008/ST.

L'area di intervento era soggetta ai vincoli di cui al D.P.C.M. 06.05.2005 art.8 in quanto classificata P.I.2 (pericolosità media) come riportato allo stralcio n. 120 della cartografia allegata.

La stessa area era inoltre soggetta al D.P.C.M. 5.11.1999 c.d. Norma 13.

In dipendenza di queste classificazioni e vincoli conseguenti, il progetto fu sottoposto al parere della U.O. Protezione Civile del Comune di Pistoia che espresse parere favorevole con nota prot. 44097 del 23.07.2008 che rimandava al parere della Provincia di Pistoia relativamente alla Norma 13 di cui al D.P.C.M. 5.11.1999.

Agli atti risulta una prima richiesta parere in merito alla Norma 13 del DPCM 5/11/1999, inoltrata in data 23/09/2010 avente per oggetto: " Realizzazione di ampliamento di fabbricato produttivo in via Pratese 140, in Comune di Pistoia. Richiedente [redacted] "

La Provincia di Pistoia rilasciò autorizzazione in data 27/09/2010 protocollo n°140850.

Fu quindi richiesta una nuova autorizzazione riferita ad altra pratica SUAP, ma recante ancora in oggetto il riferimento all'ampliamento dell'edificio produttivo, come descritto al punto che segue

- 8) Pratica Edilizia S.U.E. n°1545 del 17/06/2014. Pratica SUAP n°28111 del 2014.

La pratica è riferita a attività edilizia libera per opere di pavimentazione di spazi esterni di fabbricato ad uso artigianale e realizzazione di vasca raccolta acque. La pratica contiene Tavola Unica con oggetto la richiesta di autorizzazione per opere inerenti il cambio di pavimentazione esterna a fabbricato uso artigianale posto in Pistoia via Provinciale n°140 con previsione di ampliamento della vasca di raccolta esistente delle acque piovane per un totale di mc.5,25. La vasca già autorizzata con la prima autorizzazione aveva una volumetria di mc.3,00.

In data 12/06/2017 fu inviata la comunicazione di fine lavori

Per queste attività, in dipendenza dei vincoli descritti al punto 7.1) che precede, fu inviata in data 22.04.2014 un'ulteriore richiesta alla Provincia di Pistoia in merito alla Norma 13 del DPCM 5/11/1999 che fu rubricata come Pratica SUAP n°27658 del 2014 registrata al n°25125 del 03/04/2014 con oggetto: " Realizzazione di ampliamento di fabbricato produttivo in via Pratese 140, in Comune di Pistoia. Richiedente

Autorizzazione della Provincia di Pistoia pervenne al SUAP in data 03/05/2014 protocollo n°32152 tramite pec dalla Provincia di Pistoia e successivamente inviata al richiedente tramite pec in data 06/05/2014 (non riporta data e protocollo).

Si segnala che dal sopralluogo effettuato, nonostante la comunicazione di fine lavori sopra riportata, non risultano eseguite le modifiche esterne ed opere dichiarate.

Non è possibile accertare se la vasca di accumulo prevista per l'ampliamento del fabbricato e il suo ampliamento progettato per la modifica della pavimentazione siano state realizzate. In questa perizia anche ai fini della stima del bene si assume che queste opere non siano state eseguite.

- 9) Pratica S.U.A.P. n. 18740/2010 acquisita al prot. del Comune di Pistoia al n. 58414 del 30.09.2010. La pratica è riferita alla variante al progetto di cui alla DIA n. di pratica edilizia 555/2008/02 del 05.06.2008 con protocollo n. 33988. La variante consiste nella eliminazione dal progetto di una porzione dell' ampliamento a piano primo ed a quota superiore alla copertura piana del fabbricato esistente, che -se realizzata- sarebbe venuta a trovarsi alla distanza inferiore a 10 metri prescritta all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, come segnalato dalla proprietà confinante alla società
- 10) Il progetto delle strutture dell'ampliamento fu sottoposto al deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ed alla variante conseguente alla modifica descritta al punto 9) . Il primo deposito fu rubricato al n. prot. 14874/2009 del S.U.A.P. e la successiva variante al n. 18845/2010 pratica sismica n. 32940/A del 10.06.2009 Con protocollo SUAP n. 20637/2011 fu depositata la Relazione a Fine Lavori (prot. Gen. Comune di Pistoia n. 31553 del 24.05.2011 a firma del Direttore dei Lavori Ing. di Prato) Con protocollo SUAP n. 33860/2016 fu depositato il collaudo delle opere strutturali trasmesso in via telematica al SUAP in data 04.06.2016 dal collaudatore Ing.

Osservazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

I termini di validità della DIA e successiva variante (pratica edilizia 555/2008/02 successiva variante) e le autorizzazioni accessorie di cui ai punti 7), 7.1), 8), 9) che precedono sono spirati. Pertanto per il completamento del fabbricato – ampliamento di quello esistente- dovrà essere predisposto un nuovo progetto e richiesta una concessione edilizia e le nuove autorizzazioni e nulla osta preliminari collegati, nel rispetto della normativa vigente al momento della richiesta, oltre agli adempimenti catastali e la attestazione di agibilità a fine lavori per la quale si rimanda alle problematiche pregresse evidenziate in questa relazione.

Pratiche presso Comando dei Vigili del Fuoco di Pistoia.

Ad risulta intestata la pratica 16465 per le attività 48 e 91 (vecchia classificazione).

L'edificio produttivo in Via Pratese 149, in occasione del progetto di ampliamento, è stato sottoposto al parere di conformità antincendio con progetto a firma dell'Ing. di Pistoia depositato il 14.02.2002 (prot. 2641) per le attività principale di confezione per bambini, deposito stoffe, imballaggio e spedizione con ampliamento del laboratorio produttivo, realizzazione di servizi aziendali e spostamento centrale termica.

Con comunicazione del 22.02.2002 prot. 16465/3186 il Comando dei Vigili del Fuoco di Pistoia espresse parere favorevole con condizioni.

La pratica non ha avuto prosecuzione con la presentazione della D.I.A. (ora S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio e quindi l'edificio è da ritenersi privo di certificazione di prevenzione incendi o titolo equipollente.

Differmità

Si evidenzia che le pratiche edilizie presentano alcune difformità con lo stato attuale riscontrato e fra lo stato legittimato da titoli e quello rappresentato come stato attuale in alcune di esse, nonché di vari errori grafici. In particolare si segnala che la pratica di condono espone alcune quotature dei vani che differiscono, anche se in misura non rilevante, ma alcune oltre le tolleranze ammesse, con quelle riscontrate sul posto, conseguenza di probabili errori grafici e imprecisioni di rilevazione che all'epoca erano frequenti negli elaborati grafici.

Si segnala inoltre la non corrispondenza delle suddivisioni interne alla zona denominata "uffici" e in particolare che la pratica ex art. 26 L.47/85 di cui al precedente punto 4) pur contenendo la suddivisione e la destinazione "uffici" dei vani con altezza inferiore a m 2,70, non può aver legittimato tale destinazione in mancanza di una specifica autorizzazione in deroga che non è stata reperita in atti.

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.

(*) è stato trovato un A.P.E. redatto dal Geom. _____ depositato presso il SUE di Pistoia prot. 23281 del 24.03.2015 e rubricato al n. 761/APE/2015 del 26.03.2015, riferito alla proprietà _____ s.r.l. Via Pratese 140/A Pistoia. L' Attestato riporta il riferimento catastale "Catasto Comune di Pistoia Foglio 240 particella 543 sub.2."

Il riferimento alla particella 543 sub 2 è probabilmente un errore materiale di trascrizione del corretto identificativo 583 sub 2, purtuttavia si ritiene che l'APE, per questo errore, debba essere ripresentato pur non essendo trascorsi i termini di validità temporale.

(**) Relativamente alla conformità dell'impianto termico, la fornitura di gas metano dalla rete fa presupporre che all'epoca dell'allacciamento la dichiarazione sia stata fornita alla società fornitrice. Sono stati inoltre rinvenuti nel locale caldaia i report di verifica del manutentore della caldaia dell'anno 2011. Purttuttavia non risulta in atti la dichiarazione di conformità.

Ai fini della stima del bene tutte le certificazioni e le dichiarazioni di conformità si ritengono mancanti e di questo e dei necessari costi per l'ottenimento di tali dichiarazioni di conformità o dichiarazioni equipollenti viene tenuto conto nelle detrazioni fatte per la determinazione del probabile valore commerciale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, salvo quanto di seguito riportato.

Come richiamato nel paragrafo "PARTI COMUNI" il fabbricato, parte dell'originario complesso edilizio costruito con il Permesso per Lavori prot. 2447 del 1971 e successive pratiche edilizie, è in parte minima inserito entro il perimetro del fabbricato condominiale, elevato su sei piani a prevalente destinazione residenziale, denominato "Condominio Armacani".

Da informazione acquisita presso l'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani Geom.

_____ di Pistoia l'immobile della _____ non figura come quota millesimale nelle tabelle per la ripartizione delle spese sui beni comuni e quale votante nelle delibere assembleari. Non si sono rinvenute negli atti di provenienza clausole e patti in base ai quali il bene oggetto di stima debba ritenersi escluso dagli oneri e diritti condominiali

Parimenti, il cortile sul lato ovest identificato con la particella 583 sub.3 è in quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della società _____ e per $\frac{1}{2}$ della società proprietaria del fabbricato adiacente distinto al Catasto

fabbricati con la particella 583 sub.6 e, come descritto nell'atto di provenienza, sotto tale cortile vi è un vano ad uso raccolta e sollevamento delle acque reflue di proprietà della società dante causa della
(all'epoca dell'atto di compravendita società) e che tale impianto risulta espressamente non trasferito con l'atto Notaio del 05/10/1989 alla società

Non si sono trovati in atti documenti che disciplinano la partecipazione agli oneri di manutenzione e gestione del sistema di raccolta e sollevamento delle acque reflue, né cosa confluisca in detto sistema di raccolta.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani Geom. è emerso che:

- l'impianto era alimentato dalla fornitura elettrica del fabbricato in particella 583 sub.6, ora colpito da pignoramento ed esecuzione immobiliare e, in dipendenza di questa procedura, per non rischiare l'interruzione del funzionamento di un impianto che è vitale per la salvaguardia dei piani scantinati il Condominio Armacani si è fatto parte diligente e in accordo con le altre parti interessate ha richiesto a suo nome una nuova fornitura elettrica dedicata esclusivamente all'impianto di sollevamento delle acque che confluiscono nel vano di raccolta tramite lo scannafosso perimetrale al complesso edilizio formato da:
 - a) Condominio Armacani;
 - b) l'immobile in stima (ora part. 583 sub. 2-4 e p. 585 sub.62 e particella 583 sub. 3 in comproprietà per quota di 1/2);
 - c) quello adiacente all'immobile in stima (ora particella 583 sub. 6 salvo se altre);o da altre forme di canalizzazione al momento non accertate.
- Per quanto riferito dall'Amministratore pro tempore del Condominio Armacani, le tre parti sopra elencate e interessate al mantenimento in efficienza dell'impianto trovarono un accordo informale per la suddivisione degli oneri di gestione dell'impianto che prevedeva la ripartizione in parti uguali dei costi di gestione.

La quota dei tre partecipanti all'utilità dell'impianto risulterebbe definita pari a 1/3 per ciascuno e il costo da ripartire al settembre 2022 risultava pari a € 1.217,95 come notificato via p.e.c. alle parti (per la proprietà al legal .vv. .

Detto importo non risulta pagato dalla soc. .

Per maggiore dettaglio veda si il paragrafo "Parti Comuni" di questa relazione

Si segnala inoltre che nella perizia del CTU nella procedura esecutiva 194/2015 si evidenziano gravi inconvenienti dal punto di vista igienico sanitario arrecati al fabbricato adiacente distinto al Catasto fabbricati con la particella 583 sub.6 dal cattivo funzionamento di detto sistema di raccolta e sollevamento e da lamentate infiltrazioni del sistema di depurazione primaria delle acque reflue del Condominio

Armacani che l'amministratore del Condominio ha dichiarato al momento superate con interventi realizzati nelle more del definitivo allaccio di detti impianti di scarico alla rete fognaria di recente realizzata lungo la via Provinciale Pratese.

In conclusione, la porzione del fabbricato oggetto di stima:

- a) è di fatto inserita nel contesto condominiale formalmente costituito denominato "Condominio Armacani" ma agli atti di quel Condominio non figura come quota millesimale nelle tabelle per la ripartizione delle spese sui beni comuni e quale votante nelle delibere assembleari;
- b) ha diritti di proprietà (pari a $\frac{1}{2}$) sul cortile particella 583 sub.3, che per la residua porzione di $\frac{1}{2}$ è ora di proprietà della confinante particella 583 sub.6.
- c) usufruisce del sistema di raccolta e sollevamento delle acque canalizzato attraverso lo scannafosso, o altra forma di canalizzazione non accertata, con impianto di sollevamento posto in vano sotto il cortile particella 583 sub 3 – non trasferito alla [redacted] ed alimentato al momento da fornitura elettrica intestata al Condominio Armacani per i motivi sopra descritti.

Non si sono trovati in atti documenti che disciplinano la partecipazione agli oneri di manutenzione e gestione di tale sistema di raccolta e sollevamento delle acque ma, prescindendo anche dagli accordi informali di cui si è data notizia, si ritiene che il fabbricato possa essere chiamato alla partecipazione degli oneri di manutenzione e gestione del sistema e anche alla partecipazione ai costi di manutenzione delle parti del fabbricato Condominio Armacani comuni anche alla proprietà [redacted] oggetto di stima; di tali oneri verrà tenuto conto nella detrazione forfettaria apportata alla stima del bene in quanto l'eventuale debito potrà essere opponibile all'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - edificio produttivo sito in Via Provinciale Pratese, 140/a in Pistoia (PT) elevato su due piani (piano terra e piano interrato oltre a copertura piana praticabile) con porzione in ampliamento dello stesso elevata su due piani (piano terra e primo) ma non ancora ultimata ed allo stato grezzo, oltre pertinenze scoperte e servitù attive e passive su dette pertinenze scoperte esclusive e piccolo cortile in quota di proprietà per $\frac{1}{2}$.

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Pistoia in:

Foglio 240 particella 585 sub. 62

Foglio 240 particella 583 sub. 2

Foglio 240 particella 583 sub. 4

Unite

Categoria D/1

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

oltre a piccolo cortile in Foglio 240 particella 583 sub. 3 che viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

La particella 583 sub. 3 è in comproprietà in quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con il fabbricato confinante ora particella 583 sub. 6 e al catasto classificata come b.c.n.c..

Valore di stima del bene: € **776.700,00 (settecentosettantaseimilasettecento/00)**

Il bene viene posto in vendita e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nello stato di possesso della società proprietaria, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze, usi, diritti e servitù attive e passive così come costituite, apparenti e non, esistenti per destinazione o nascenti dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e abilitativi, cui si rimanda per più ampia documentazione ed i cui contenuti si intendono interamente richiamati.

Criterio di stima

La stima del più probabile valore di mercato viene definita per comparazione con analoghi beni compravenduti o offerti in vendita sul mercato della città di Pistoia, zona suburbana, frazioni di pianura, con applicazione del metodo comparativo definito con approccio alla comparazione di mercato

(comunemente individuato con l'acronimo M.C.A.); che nel settore delle valutazioni immobiliari è ritenuto più idoneo e più comunemente usato nella pratica professionale per la valutazione dei beni immobili offerti a garanzia.

La stima, riferita alla attualità, si basa sul presupposto che il soggetto in esame sia posto sul mercato e promosso nella maniera più appropriata, per un tempo sufficiente per essere conosciuto e apprezzato dai potenziali acquirenti.

I prezzi e valori di mercato si sono rilevati e confrontati:

-con indagini condotte con visure presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate, Provincia di Pistoia ufficio territoriale di Pistoia, limitatamente al Comune di Pistoia, nella zona corrispondente alla localizzazione dei beni in esame e in zona affine per apprezzamento commerciale richiedendo i contratti di compravendita dei comparabili per trarne i dati necessari alla comparazione secondo il metodo MCA.

-accedendo al servizio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il periodo più recente disponibile

-accedendo al sito dell'Agenzia delle Entrate, rilevando dalla Banca Dati Quotazioni OMI i valori disponibili (primo semestre 2022) zona suburbana frazioni pedecollinari e pianura Zona OMI D3 microzona 2

-con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita rilevando quegli che più si avvicinano per caratteristiche e localizzazione al soggetto in esame.

Dall'analisi di questi dati, sottoposti ad apprezzamenti e detrazioni in base alle caratteristiche peculiari del soggetto e dei comparabili, è stato derivato il valore di stima che è stato quindi sottoposto alle detrazioni conseguenti ai costi per il perfezionamento delle procedure edilizie e catastali ed al deprezzamento percentuale a fronte delle particolari condizioni di vendita.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, ai fini della valutazione, il bene è stato considerato libero.

Per il dettaglio dei comparabili e i risultati dall'analisi e la definizione del probabile valore commerciale unitario, che qui viene sinteticamente riepilogato, si rimanda all'apposito paragrafo degli allegati.

COMPARABILI

Per l'uso del procedimento comparativo M.C.A. sono stati individuati i seguenti immobili di confronto:

- comparabile n° 1:

fabbricato ad uso produttivo già sede di autocarrozzeria in Via S.Penna nc 130-154 in località S.Agostino con accesso tramite il resede, sviluppatosi su due livelli e precisamente piano terra e per porzione limitata piano primo-soppalco, tra loro collegati tramite scala interna, composto: al piano terra, da ampio vano ad uso lavorazione, ufficio, deposito vernici, forno per verniciatura, centrale termica, spogliatoio e due servizi igienici con antibagno, con annesso altresì un resede di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato su tre

lati; al piano primo-soppalco, da un unico vano ad uso deposito materiali,

prezzo di vendita € 540.000,00 superficie convenzionale mq 850,58; stato di conservazione normale

- comparabile n° 2:

fabbricato a destinazione artigianale costituente la porzione da terra a tetto, lato nord ovest, di un maggior complesso immobiliare ubicato in Comune di Pistoia (PT), località Sant'Agostino, Via Mariotti n. 190.

Detto fabbricato e' elevato di un solo piano fuori terra, parzialmente soppalcato, e risulta composto da:

loggiato, ingresso, vano scale per l'accesso al piano superiore, laboratorio, ampio vano ad uso magazzino-

laboratorio con accesso indipendente dall'esterno, due spogliatoi e servizi igienici al piano terra; vano

scale, due w.c., sala campionario, disimpegno, magazzino, open space, sala riunioni, vano tecnico ed ufficio

al piano soppalco; il tutto con annesso, quale pertinenza esclusiva, un resede scoperto adibito a piazzale di

manovra, sui lati nord ed ovest del fabbricato ; con annessi i diritti di comproprietà in ragione di una metà su un'area a comune destinata a parcheggio, posta sul lato nord.

prezzo di vendita € 880.000,00 superficie convenzionale mq 1.320,00; stato di conservazione normale

- comparabile n° 3:

fabbricato con destinazione mista posto in Comune di Pistoia (PT), localita' Sant'Agostino, Via Vieri Nannetti nn.cc. 124-126, elevato per la maggiore

consistenza su due piani fuori terra e per la restante parte su un solo piano, con corte esclusiva sui lati nord, sud ed ovest; costituito da:

a) laboratorio artigianale sito al piano terra, composto da: un ampio locale destinato alla lavorazione con relativi accessori; due vani ad uso ufficio, dei quali uno dotato di servizio igienico e ripostiglio; da un altro servizio igienico e da due vani ad uso magazzino realizzati interamente in struttura prefabbricata metallica;

b) appartamento di civile abitazione dislocato sui piani terra e primo, composto: al piano terra, da ingresso e da due vani ad uso cantina, dei quali uno dotato di soffitta al piano soppalcato (o piano ammezzato), oltre vano scala per l'accesso al piano superiore; al piano primo, da soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere, camerina e due bagni, oltre ad ampia terrazza a livello ed a balcone in aggetto collegato con la terrazza a livello; il tutto con annessi la corte sui lati nord, sud ed ovest del fabbricato, in parte destinata a sede stradale della predetta Via Vieri Nannetti; un locale centrale termica ed altresì un vano montacarichi posto nel laboratorio e collegato all'abitazione. prezzo di vendita totale € 580.000,00.

Il valore dell'appartamento è stato stimato pari a € 160.000,00 ai fini della determinazione del prezzo di vendita del laboratorio, usato per la comparazione, da cui:

prezzo di vendita del laboratorio artigianale € 420.000,00 e superficie convenzionale mq 660,00; stato di conservazione normale

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

In considerazione degli accertamenti condotti, di cui si dà conto nell'apposito paragrafo degli allegati, si ritiene che il Valore stimato (pari a € 928.000,00) rappresenti con sufficiente precisione il Valore di Mercato con deviazione pari alla normale alea della stima immobiliare.

Su questo valore di riferimento lo stimatore ritiene di operare una riduzione del valore per la mancanza di agibilità, A.P.E., oneri professionali e concessori/sanzionatori per il completamento del fabbricato in costruzione e per il perfezionamento della posizione edilizia e urbanistica dell'intero complesso, dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti e spese correlate, perfezionamento della posizione catastale, e saldo oneri condominiali, come descritti nello specifico paragrafo complessivamente determinate: € 40.000,00.

Per la manutenzione della copertura necessaria alla eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana ed all'adeguamento dello standard qualitativo dell'edificio ai valori normali, si stimano € 25.000,00

Da cui: riduzione del valore complessivo: € 65.000,00

Dei costi necessari al completamento della porzione in ampliamento è già stato tenuto conto con l'applicazione dell'indice mercantile 0,35 usato per la determinazione della superficie convenzionale

IL valore di stima, depurato dagli oneri suddetti risulta pertanto, a cifra tonda, pari a € (928.000,00 – 65.000,00) = € 863.000,00

Valore unitario medio a seguito della riduzione operata: € x mq (863.000,00 / 1.501,27) = € x mq 574.85

VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
	1.501,27	€/mq 574.85	€ 863.000,00	100,00%	€ 863.000,00
Valore di stima:					€ 863.000,00

Valore di Stima: € 863.000,00

DEPREZZAMENTI

Deprezzamento percentuale (%)
Valore: 10,00

Il deprezzamento rispetto al valore ordinario di mercato viene operato per i seguenti motivi:

- assenza di garanzie per vizi
- alle particolari modalità e tempi di esecuzione delle vendite giudiziarie

- alle condizioni di precarietà e degrado che l'immobile mantiene e può vedere aggravate a seguito della mancanza di manutenzione cui è già soggetto in particolare per le infiltrazioni di acqua piovana all'interno del fabbricato e per lo stato di abbandono del cantiere/edificio in ampliamento, che potranno aggravarsi nel periodo che intercorrerà dal momento di esecuzione della perizia alla data di vendita dei beni
- al permanere di condizioni di non conformità edilizia e urbanistica e in particolare alla mancanza di agibilità ed ai costi necessari per il suo ottenimento ed al grado di indeterminazione degli esiti e dei tempi per il raggiungimento del perfezionamento delle procedure edilizie.
- Per ogni altro elemento negativo che la perizia ha evidenziato e che non ha formato oggetto di detrazione specifica per la determinazione del valore commerciale ordinario

Da cui:

Valore finale di stima: € 776.700,00 (settecentosettantaseimilasettecento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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 30.01.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto stimatore
Arch.

Elenco Allegati:

Allegati n° 1

Foto aerea google maps ; Estratto CTR

Allegati n° 2

Planimetria con punti di ripresa fotografici ; Documentazione fotografica numerazione foto dalla n.1 alla n.44

Allegati n° 3

P.G.R.A. Pericolosità Alluvione ; Estratto dal Regolamento Urbanistico vigente
Estratto Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Allegati n° 4

Titoli edilizi relativi all'immobile :

Archivio storico

Permesso per lavori prot. 2447 del 1971 e Permesso per lavori prot. 413 del 1974

Archivio comunale

Pratica Edilizia n°751/22 Concessione a Sanatoria n°16 del 10/01/1997; Pratica Edilizia n°435 del 1989 Autorizzazione Edilizia n°790 del 15/09/1989 ; Pratica Edilizia n°964 del 1989 Articolo 26 Legge 47/1985 ; Pratica Edilizia n°1262 del 1989 Autorizzazione Edilizia n°1097 del 19/12/1989 ; Pratica Edilizia n°2011 del 2001 Concessione edilizia n°21 del 10/02/2003 (opere non eseguite) Pratica Edilizia n°555 del 2008 Denuncia di inizio attività del 19/03/2008 prot.17489

Pratiche Suap

Pratica n°14874 del 2009 (Richiesta Autorizzazione Genio Civile) ; Pratica n°18740 del 2010 (Variante alla DIA PE 555/2008) ; Pratica n°18845 del 2010 (Richiesta di Variante Autorizzazione Genio Civile) ; Pratica n°20637 del 2011 (Relazione di fine lavori Genio Civile) ; Pratica n°27658 del 2014 (Richiesta Autorizzazione Norma 13 DPCM 05.11.1999) ; Pratica n°28111 del 2014 (Pratica art.80 LR 1/05 e comunicazione di fine lavori)

Pratica n°33860 del 2016 (Collaudo pratica Genio Civile)
APE del 19.03.2015

Allegati n° 5

Rilievo quotato dell'unità immobiliare

Allegati n° 6

Visure e schede catastali:

Estratto di mappa catastale ; Elaborato Planimetrico ; Elenco dei subalterni assegnati ; Planimetrie catastali n.1; Visura attuale per soggetto ; Visura storica per immobile

Allegati n° 7

Atto rogato dal notaio n data 05/10/1989 Repertorio n°12.102 Raccolta n°548

Allegati n° 8

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 03/10/2022)

Allegato n°9

Sintesi delle indagini effettuate per accertamento dei valori :

Fascicolo Comparabili MCA

Titoli e note telematici dei fabbricati comparabili – Scheda di valutazione

Banca dati OMI nella zona corrispondente alla localizzazione dei beni in esame – Calcolo valore normale OMI

Prezzi rilevati su portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - edificio produttivo sito in Via Provinciale Pratese, 140/a in Pistoia (PT) elevato su due piani (piano terra e piano interrato oltre a copertura piana praticabile) con porzione in ampliamento dello stesso elevata su due piani (piano terra e primo) ma non ancora ultimata ed allo stato grezzo, oltre pertinenze scoperte con servitù attive e passive su dette pertinenze esclusive e piccolo cortile in quota di proprietà per $\frac{1}{2}$.

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Pistoia in:

Foglio 240 particella 585 sub. 62

Foglio 240 particella 583 sub. 2

Foglio 240 particella 583 sub. 4

Unite

Categoria D/1

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

oltre a piccolo cortile in Foglio 240 particella 583 sub. 3 che viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

La particella 583 sub. 3 è in comproprietà in quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con il fabbricato confinante - ora particella 583 sub. 6- e al catasto fabbricati classificata come b.c.n.c. alle particelle 583 sub. 2 e 583 sub. 6

Destinazione urbanistica: Il bene, secondo il Regolamento Urbanistico Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 e successive varianti e integrazioni con aggiornamento 14/09/2020, come pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Pistoia, ricade all'interno della Z.T.O. chiamata TP5, normata all' art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. " *Insedimenti produttivi esistenti isolati in territorio aperto (TP5)*"

L'area in cui ricade il fabbricato è classificata nella mappa delle pericolosità di alluvione fluviale del P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni). Secondo le mappe del P.G.R.A. il fabbricato ricade in zona di Pericolosità idraulica P2 (media) e per piccola parte il piazzale di pertinenza a ovest in zona P3 (elevata)

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) – Via Provinciale Pratese 140/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati Comune di Pistoia in: Foglio 240 particella 585 sub. 62 Foglio 240 particella 583 sub. 2 Foglio 240 particella 583 sub. 4 Unite Categoria D/1 oltre a piccolo cortile in Foglio 240 particella 583 sub. 3 che viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). La particella 583 sub. 3 è in comproprietà in quota di ½ ciascuno con il fabbricato confinante /583 sub.6) ma al catasto fabbricati classificata come b.c.n.c. alla particella 583 sub.2 583 sub. 6	Superficie convenzionale	Mq 1.501,27
Stato conservativo:	Il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione		
Descrizione:	<ul style="list-style-type: none"> edificio produttivo sito in Via Provinciale Pratese, 140/a in Pistoia (PT) elevato su due piani (piano terra e piano interrato oltre a copertura piana praticabile) con porzione in ampliamento dello stesso elevata su due piani (piano terra e primo) ma non ancora ultimata ed allo stato grezzo, oltre pertinenze scoperte esclusive e piccolo cortile in quota di proprietà per ½ . 		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

A carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 13/01/2010

Registro Generale 270 – Registro Particolare 44

Importo totale : € 1.400.000,00

A favore di : BANCA I

P. codice fiscale (

Contro : codice fiscale 01059470474 proprietà per 1/1

Capitale € 700.000,00 Durata : anni 15

Data atto : 05/01/2010

N° repertorio : 90185/39091

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
 - foglio 240, particella 583, subalterno 4
 - foglio 240, particella 585, subalterno 62
- categoria D1 - opifici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 26/07/2013

Registro Generale 5361 – Registro Particolare 868

Importo totale : € 300.000,00

A favore di: BANCA I

P. codice fiscale

Contro codice fiscale

proprietà per 1/1

Capitale € 150.000,00 Durata : anni 11

Data atto : 15/07/2013

N° repertorio : 96586/42989

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
- foglio 240, particella 583, subalterno 4
- foglio 240, particella 585, subalterno 62

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

categoria D1 - opifici

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 28/09/2017

Registro Generale 7766 – Registro Particolare 1282

Importo totale : € 160.000,00

A favore di :

Contro :

codice fiscale

4 proprietà per 1/1

Capitale € 80.000,00 Durata : anni 15

Data atto : 27/09/2017

N° repertorio : 49023/6986

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
- foglio 240, particella 583, subalterno 4
- foglio 240, particella 585, subalterno 62

categoria D1 - opifici

Trascrizioni pregiudizievoli

1) Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento (*)

Pubblico ufficiale : TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 22/08/2022

Registro Generale 8902 – Registro Particolare 6049

Quota : 1/1

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro : codice fiscale

Immobili :

Quota di 1/1 della piena proprietà di opificio posto in Pistoia via Pratese civ. 140/A

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 240, particella 583, subalterno 2,
- foglio 240, particella 583, subalterno 4
- foglio 240, particella 585, subalterno 62

categoria D1 – opifici

(*) oltre 583 sub. 3 per quota di proprietà di ½ se trascritta

ASTE
GIUDIZIARIE.it