

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 563.568,25	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 29/08/2025, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, con studio in Via Pratese, 56 - 51100 - Pistoia (PT), email geometracapocchi@libero.it, PEC marco.capecchi@geopec.it, Tel. 0573 34 964, Fax 0573 34 964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina l° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°51'31.6"N 10°58'05.9"E)

Capannone a destinazione artigianale a pianta rettangolare, libero sui lati est, nord e ovest, con resede esclusivo perimetrale parzialmente pavimentato e recintato, composto da piano terra e piano primo (quest'ultimo occupante solo una porzione dell'intera superficie coperta). Il piano terra, avente più accessi, si compone di ampio locale ad uso vendita, locali ad uso laboratori, magazzini, accessori e un bagno. Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna, si compone di un'ampia sala conferenze, sala riunioni, servizi igienici anche per portatori di handicap, ripostigli e altri vani accessori. L'unità immobiliare è stata completata nell'anno 2015, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sempre ad uso artigianale, ed è stata destinata, fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2019, alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari con l'ausilio di celle frigorifere, non più esistenti, e di un silos in metallo ancora presente sul resede a nord. L'accesso al resede può avvenire direttamente tramite breve passo carrabile a comune sulla via Fiorentina, oppure tramite un altro passo carrabile più a sud, sempre sulla via Fiorentina, dal quale si accede al resede di altra proprietà, sui quali esiste diritto di passo con ogni mezzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 22/9/2025 alle ore 9,30, come da avviso inviato con raccomandata A/R del 4/9/2025 (allegato 6), lo scrivente ha effettuato un sopralluogo eseguendo misurazioni dirette e fotografie (allegato 1) alla presenza dell'ISVEG e del Signor **** Omissis **** quale liquidatore e legale rappresentante del debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina l° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis **** a ovest, **** Omissis **** a sud, fosso Impialla a Nord, **** Omissis **** a est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vani sottostanti al piano primo	124,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,50 m	Terra
Vani a tutta altezza	269,00 mq	287,00 mq	1	287,00 mq	6,85 m	Terra
Uffici e vani accessori	137,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	0,00 m	Primo
Resede esclusivo pavimentato	795,00 mq	795,00 mq	0,1	79,50 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo a verde	1020,00 mq	1020,00 mq	0,05	51,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				707,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				707,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dei vani sottostanti al piano primo si riferiscono all'intradosso del solaio.

Le altezze degli altri vani al piano terra si riferiscono all'intradosso delle travi di copertura. Su tali vani sono presenti controsoffitti posti ad altezze di 2,70 m., 3,30 m. e 4,20 m

Le altezze del piano primo si riferiscono all'intradosso delle travi di copertura.

La superficie del resede è stata desunta dalla planimetria catastale in quanto i confini non sono integralmente materializzati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	653	2		D8				5520 €	T-1	
	22	653	4		F1		318			T	

Corrispondenza catastale

La planimetria (allegato 6) non corrisponde con lo stato reale per modifiche alle tramezzature interne descritte nella sezione REGOLARITA' EDILIZIA, che tuttavia non richiedono, ai fini della procedura, l'aggiornamento della planimetria.

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli riportati nei Registri Immobiliari.

Il pignoramento riporta identificativi catastali corrispondenti agli attuali.

PATTI

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare visura presso l'anagrafe tributaria (allegato 2) dalla quale non sono emersi contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione di una piccola infiltrazione dal tetto in corrispondenza dell'appoggio di una trave sulla parete nord della sala conferenze, e per la rimozione di parte dei controsoffitti e pareti in corrispondenza delle celle frigo.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto tutte le utenze risultavano staccate, dando per scontato comunque che almeno l'impianto elettrico al piano terra dovrà essere revisionato alla luce dell'asportazione delle pareti e controsoffitti delle celle frigo, dei macchinari/arredi e per un allagamento avvenuto a Novembre 2023 per esondazione del limitrofo fosso Impialla.

PARTI COMUNI

Impianto di pretrattamento (depuratore a fanghi attivi) e smaltimento acque reflue e piovane.

Impianto antincendio (pompe e canalizzazioni).

Accesso carrabile a nord la cui mezzeria corrisponde al confine fra i subalterni 2 e 4, oggetto di esproprio, e i subalterni 3 e 9, di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nelle pagine 4 e 5 dell'atto Notaio Cappellini del 26/2/2015 repertorio 99121/44516 (allegato 4), <<per accedere all'immobile la parte venditrice concede la servitu' di passo e transito con qualsiasi mezzo, con divieto di sosta, su due strisce di terreno ricadenti nella proprietà che le rimane, una delle quali ad est della costruzione avente larghezza di metri 5 (cinque) e l'altra, sul lato ovest a tergo, avente larghezza di metri lineari 3 (tre), individuate nell'elaborato

planimetrico nel subalterno 3 della particella 653. La parte acquirente ha preso atto che puo' essere utilizzata per il passo e il transito anche la striscia di terreno avente larghezza costante di metri lineari 5 (cinque) individuata nell'elaborato planimetrico nel mappale 653 sub.5, posta lungo il confine con la proprietà' **** Omissis **** (foglio 22 particelle 505 e 513), e al di la' del confine di questa altra striscia di terreno all'interno della proprietà' dei confinanti **** Omissis ****, sulla quale esiste servitu' di passo. la società' venditrice si riserva per se'

e aventi causa la servitu' di passo e transito con qualsiasi mezzo, ma con divieto di sosta, lungo la fascia scoperta identificata in catasto sul foglio 22 dalla particella 653 sub.3.>>

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Travi, pilastri, solai interpiano, copertura e pannellature di tamponamento sono in cemento armato prefabbricato.

Scala in cemento armato gettato in opera, dotata di servoscala con pedana per sedia a ruote.

Tramezzature in laterizio e cartongesso.

Finestre e porte finestre in metallo con vetri camera.

Porte interne in legno tamburato.

Pavimenti di tipo industriale con pastina di cemento al piano terra, gres al piano primo, blocchetti prefabbricati in calcestruzzo autobloccanti sulla porzione di resede ad uso parcheggio/viabilità.

Bagni con rivestimenti in gres.

Controsoffitti, presenti su tutto il piano terra a delimitare il doppio volume, in pannelli di cartongesso su telaio metallico sospeso.

Finitura esterna con tesserine di laterizio faccia vista a est, tesserine di laterizio faccia vista e pannelli in c.a. a vista nei prospetti nord e ovest.

Impianto elettrico misto sottotraccia ed esterno in canalette di PVC.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria canalizzata e split, con regolazione indipendente ambiente per ambiente, ad eccezione dei bagni che sono dotati di termo arredo.

Impianto idraulico e gas allacciati alla fornitura pubblica.

Impianto fognario con depuratore a fanghi attivi a comune con l'unità immobiliare confinante.

Impianto fotovoltaico sul tetto composto da 80 pannelli per un totale di 20 kWp (dato desunto dal progetto)

Impianto videosorveglianza

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose, ad eccezione di un silos in metallo avente diametro di circa 2 m. e altezza di circa 7 m. posto sul resede in adiacenza al lato nord del capannone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1996 al 01/08/2012	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	23/05/1996	14102	1265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/06/1996		2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1996 al	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			

01/08/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	23/12/1996	17846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/01/1997		252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2012 al 01/08/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	01/08/2012	95132	42120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/09/2012	6496	4739
		Registrazione			
Dal 01/08/2012 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	01/08/2012	95137	42122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/02/2015 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Pistoia	03/09/2012	6498	4741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	26/02/2015	99121	44516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/03/2015	1773	1267

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PRECISAZIONE

In data 23/5/1996, con l'atto Notaio Vincenzo Bafunno repertorio 14102/1265, **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistavano per 1/2 ciascuna la particelle 21 e 114 del foglio 22.

In data 19/11/1996, con l'atto Notaio Vincenzo Bafunno repertorio 17162, **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano a **** Omissis **** la particella 511, generata dalla soppressione della 114 con frazionamento n. 2062.4/1996 del 5/8/1996.

In data 23/12/1996, con l'atto Notaio Vincenzo Bafunno repertorio 17846, **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/2 ciascuna la particella 520, generata dalla soppressione del 511 con frazionamento n. 3513.1/1996 del 13/12/1996.

In data 1/8/2012 con l'atto di divisione Notaio Cappellini Giulio Cesare repertorio 95132/42120, **** Omissis **** si assegnava le particelle 649 (ex 504/a che era stata generata dalla soppressione della particella 21 con frazionamento protocollo 2062.1/1996 del 5/8/1996) e 651 (ex 520) che erano state generate con il frazionamento pratica PT0088680 del 1/8/2012, e contestualmente con l'atto Notaio Cappellini Giulio Cesare repertorio 95137/42122, le rivendeva a **** Omissis ****

In data 26/2/2015, con l'atto Notaio Cappellini Giulio Cesare repertorio 99121/44516, **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** i subalterni 2 e 4 della particella 653, identificativi originati dalla soppressione delle particelle 649 e 651 con tipo mappale n. 2758 del 21/1/2015 e denuncia di accatastamento del 23/1/2015 protocollo PT002860.

Allego al n. 4 gli atti sopra esposti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 16/03/2015
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 303
Quota: 1/1

Importo: € 616.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.000,00

Spese: € 308.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 99123

N° raccolta: 44518

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 16/03/2025

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 616.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.000,00

Spese: € 308.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 99124

N° raccolta: 44519

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 31/07/2025

Reg. gen. 7213 - Reg. part. 5110

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Vedi visure ipotecarie allegato 8.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al piano operativo Comunale, l'immobile ricade in zona TP (tessuti a prevalente destinazione produttiva) sottozona 1 (tessuti produttivi lineari) di cui all'articolo 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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 agibile.

In data 29/9/2025 con protocollo 45408 lo scrivente ha inoltrato allo sportello SUAP del Comune di Quarrata richiesta di accesso agli atti, dai quali è risultato che il complesso edilizio in cui è compreso il bene espropriato è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 35/2011, pratica edilizia 316/2009, pratica SUAP 284/2009;
- Permesso di costruire in variante n. 13 del 5/3/2014, pratica edilizia 409.13, pratica SUAP 379/2013;
- S.C.I.A. in variante del 15/12/2014 protocollo 51945;
- Permesso di costruire in variante n. 22 del 4/5/2015, pratica edilizia 177.15, pratica SUAP 200/2015;

In data 22/5/2015 con protocollo 23158 venne depositata la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera.

In data 25/6/2015 con protocollo 30081 venne depositata l'attestazione di agibilità parziale riferita all'unità immobiliare oggetto di esproprio.

Gli estratti delle suddette pratiche, ad eccezione del permesso a costruire 35/2011 in quanto non più reperibile presso l'archivio pratiche edilizie, sono allegati al n. 3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi differisce dai titoli edilizi per i seguenti motivi:

PIANO TERRA

Sono state rimosse tutte le tramezzature che delimitavano le celle frigo e parte di quelle che delimitavano il disimpegno.

Una porta finestra sul lato nord e due porte finestre sul lato ovest risultano più grandi.

Non risulta rilasciato alcun titolo edilizio per l'installazione dei silos

PIANO PRIMO

E' stata tamponata la porta che collegava la sala riunioni con la sala conferenze e aperta una più piccola sulla parete ortogonale.

PIANI TERRA E PRIMO

Discordanze rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001

Le discordanze sopra esposte richiederanno accertamento di conformità a sanatoria con unita dichiarazione delle tolleranze costruttive, al costo di €. 1238 per sanzione, €. 6500 per onorari professionali compresa iva, contributo previdenziale, bolli e diritti, considerando che la sala riunioni al piano primo, benché illuminata da finestre a tetto, dovrà essere convertita a vano accessorio per carenza di superfici aero illuminanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta nominato un amministratore di condominio.

L'aggiudicatario dovrà contribuire alle spese di mantenimento delle parti comuni già descritte nella sezione "Parti comuni".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene espropriato forma lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina I° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1

Capannone a destinazione artigianale a pianta rettangolare, libero sui lati est, nord e ovest, con resede esclusivo perimetrale parzialmente pavimentato e recintato, composto da piano terra e piano primo (quest'ultimo occupante solo una porzione dell'intera superficie coperta). Il piano terra, avente più accessi, si compone di ampio locale ad uso vendita, locali ad uso laboratori, magazzini, accessori e un bagno. Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna, si compone di un'ampia sala conferenze, sala riunioni, servizi igienici anche per portatori di handicap, ripostigli e altri vani accessori. L'unità immobiliare è stata completata nell'anno 2015, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sempre ad uso artigianale, ed è stata destinata, fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2019, alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari con l'ausilio di celle frigorifere, non più esistenti, e di un silos in metallo ancora presente sul resede a nord. L'accesso al resede può avvenire direttamente tramite breve passo carrabile a comune sulla via Fiorentina, oppure tramite un altro passo carrabile più a sud, sempre sulla via Fiorentina, dal quale si accede al resede di altra proprietà, sui quali esiste diritto di passo con ogni mezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 653, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 653, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 601.375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina I° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T- 1	707,50 mq	850,00 €/mq	€ 601.375,00	100,00%	€ 601.375,00
				Valore di stima:	€ 601.375,00

Valore di stima: € 601.375,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.738,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (funzionamento impianti sia esclusivi che condominiali)	5,00	%

Valore finale di stima: € 563.568,25

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posti nelle vicinanze e ricadenti nella medesima fascia (periferica) e zona (D2) di cui alla cartografia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, compravenduti negli ultimi tre anni. Da una ricerca eseguita sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione consultazione valori immobiliari dichiarati, e dal seguente incrocio dei dati catastali e ipotecari, ho potuto isolare le tre seguenti compravendite:

- 1) Trascrizione anno 2025 numero 3853 di r.p. relativa ad un capannone artigianale in **** Omissis ****, terminato nel 2011, distante 400 metri, avente superficie commerciale di 1400 mq. e trattato ad €. 614/mq.
- 2) Trascrizione anno 2023 numero 4058 di r.p. relativa ad un capannone artigianale in **** Omissis ****, terminato nel 1990, distante 1700 metri, avente superficie commerciale di 389 mq. trattato ad €. 617/mq.
- 3) Trascrizione anno 2023 numero 7506 di r.p. relativa ad un capannone artigianale in **** Omissis ****, terminato nel 2017, distante 2300 metri, avente superficie commerciale di 513 mq., trattato ad €. 916/mq.

Posto quanto sopra, ponderati i vantaggi e svantaggi nei confronti dei comparabili desumibili dalla lettura degli atti di compravendita, dagli attestati di prestazione energetica e dalle planimetrie catastali, e dello stato di manutenzione, ritengo corretto attribuire al bene espropriato un valore unitario di mercato di euro 850 al lordo dei deprezzamenti sopra esposti.

Allego al n. 5 le fonti di stima con i calcoli delle superfici commerciali a margine di ogni compravendita.

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

Pistoia, li 08/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - allegato 1 - fotografie

- ✓ Altri allegati - allegato 2 - Visura anagrafe tributaria
- ✓ Altri allegati - allegato 3 - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - allegato 4 - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - allegato 5 - Fonti e calcoli superfici per stima
- ✓ Altri allegati - allegato 6 - Comunicazione sopralluogo
- ✓ Altri allegati - allegato 7 - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - allegato 8 - Visure ipotecarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina l° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1
Capannone a destinazione artigianale a pianta rettangolare, libero sui lati est, nord e ovest, con resede esclusivo perimetrale parzialmente pavimentato e recintato, composto da piano terra e piano primo (quest'ultimo occupante solo una porzione dell'intera superficie coperta). Il piano terra, avente più accessi, si compone di ampio locale ad uso vendita, locali ad uso laboratori, magazzini, accessori e un bagno. Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna, si compone di un'ampia sala conferenze, sala riunioni, servizi igienici anche per portatori di handicap, ripostigli e altri vani accessori. L'unità immobiliare è stata completata nell'anno 2015, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sempre ad uso artigianale, ed è stata destinata, fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2019, alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari con l'ausilio di celle frigorifere, non più esistenti, e di un silos in metallo ancora presente sul resede a nord. L'accesso al resede può avvenire direttamente tramite breve passo carrabile a comune sulla via Fiorentina, oppure tramite un altro passo carrabile più a sud, sempre sulla via Fiorentina, dal quale si accede al resede di altra proprietà, sui quali esiste diritto di passo con ogni mezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 653, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 653, Sub. 4, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al piano operativo Comunale, l'immobile ricade in zona TP (tessuti a prevalente destinazione produttiva) sottozona 1 (tessuti produttivi lineari) di cui all'articolo 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 563.568,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 563.568,25

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina 1° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 653, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 653, Sub. 4, Categoria F1	Superficie	707,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione di una piccola infiltrazione dal tetto in corrispondenza dell'appoggio di una trave sulla parete nord della sala conferenze, e per la rimozione di parte dei controsoffitti e pareti in corrispondenza delle celle frigo. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto tutte le utenze risultavano staccate, dando per scontato comunque che almeno l'impianto elettrico al piano terra dovrà essere revisionato alla luce dell'asportazione delle pareti e controsoffitti delle celle frigo, dei macchinari/arredi e per un allagamento avvenuto a Novembre 2023 per esondazione del limitrofo fosso Impialla.		
Descrizione:	Capannone a destinazione artigianale a pianta rettangolare, libero sui lati est, nord e ovest, con resede esclusivo perimetrale parzialmente pavimentato e recintato, composto da piano terra e piano primo (quest'ultimo occupante solo una porzione dell'intera superficie coperta). Il piano terra, avente più accessi, si compone di ampio locale ad uso vendita, locali ad uso laboratori, magazzini, accessori e un bagno. Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna, si compone di un'ampia sala conferenze, sala riunioni, servizi igienici anche per portatori di handicap, ripostigli e altri vani accessori. L'unità immobiliare è stata completata nell'anno 2015, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sempre ad uso artigianale, ed è stata destinata, fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2019, alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari con l'ausilio di celle frigorifere, non più esistenti, e di un silos in metallo ancora presente sul resede a nord. L'accesso al resede può avvenire direttamente tramite breve passo carrabile a comune sulla via Fiorentina, oppure tramite un altro passo carrabile più a sud, sempre sulla via Fiorentina, dal quale si accede al resede di altra proprietà, sui quali esiste diritto di passo con ogni mezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 16/03/2015

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 616.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.000,00

Spese: € 308.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 99123

N° raccolta: 44518

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 16/03/2025

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 616.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.000,00

Spese: € 308.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 99124

N° raccolta: 44519

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 31/07/2025

Reg. gen. 7213 - Reg. part. 5110

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura