

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paolieri Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-DI VIGNOLE SCRL

Codice fiscale: 00138580477

VIA IV NOVEMBRE N.10

51039 - QUARRATA (PT)

BCC NPLS 2018-2 SRL

Codice fiscale: 04970410264

CONEGLIANO (TV)

contro



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	10
Patti.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	11

Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA.....	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA.....	36

All'udienza del 17/12/2025, il sottoscritto Ing. Paolieri Antonio, con studio in Via vecchia Fiorentina, 2TR - 51039 - Quarrata (PT), email antonio.p@paolieriecafissi.it, PEC antonio.paolieri@ingpec.eu, Tel. 347 4648425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Il bene oggetto di stima consiste in un locale costituito da un unico vano, urbanisticamente destinato a studio e catastalmente censito come negozio, corredato da un piccolo resede a comune posto sul fronte. La porzione individuata come posto auto sul titolo abilitativo si trova ubicata sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al n. 2.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il vano deriva da intervento autorizzato tramite SCIA (Pratica SUAP n. 43/16 - P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 09/02/2016 (Prot. n. 6244) da [REDACTED] relativa alla divisione di un'unità commerciale esistente con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa. Successivamente, in data 27/03/2017 (Prot. n. 13825), è stata depositata la comunicazione di ultimazione lavori e certificazione di conformità delle opere realizzate.

Si evidenzia tuttavia che, secondo il progetto autorizzato, il vano in oggetto avrebbe dovuto essere accorpato all'unità abitativa adiacente; tale accorpamento non risulta essere stato completato, in quanto l'unità confinante è stata nel frattempo alienata separatamente.

L'immobile è situato in Quarrata, Via Statale CM (in prossimità del 289-291), in località Olmi, in posizione centrale e ben servita. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di uso quotidiano, tra cui ufficio postale, esercizi commerciali di generi alimentari, bar e ristoranti. La zona è inoltre dotata di discreta disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il bene si affaccia lungo un'importante arteria viaria, ovvero la strada provinciale che collega la provincia di Firenze con quella di Pistoia, e si trova in prossimità dell'intersezione semaforizzata con la viabilità che connette Quarrata ad Agliana, garantendo pertanto buona accessibilità e visibilità.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Vetusto deposito/ripostiglio in lamiera che all'interno dei titoli edilizi viene indicato come serra-magazzino posto sul retro del bene di cui al punto 1, con copertura a lastre ondulate di eternit, con annessa corte esclusiva su cui insiste un pozzo artesiano, dotato di impianto di potabilizzazione, accessibile tramite servitù di passo esistente, che si diparte dalla Via Statale.

L'immobile è situato in Quarrata, in località Olmi, in posizione centrale e ben servita. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di uso quotidiano per i così detti beni di prima necessità, tra cui ufficio postale, esercizi commerciali di generi alimentari, bar e ristoranti. La zona è inoltre dotata di discreta disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

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

Si precisa che nella certificazione notarile risulta in piena proprietà anche un immobile censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 149, subalterno 8.

Si evidenzia che il suddetto subalterno 8 è stato soppresso in data 11/03/2016 e ha originato i subalterni 10 e 11. In particolare:

- il subalterno 10 è stato alienato in data 09/05/2016 alla società [REDACTED]
- il subalterno 11 è rimasto di proprietà della [REDACTED]

E' dovere del sottoscritto far rilevare altresì che anche nel verbale di pignoramento è ancora riportato il soppresso subalterno 8.

Si precisa inoltre che nella certificazione notarile viene indicato quale corte comune l'intero mappale 267 del

foglio 14; tuttavia, lo stesso risulta frazionato, a seguito di elaborato planimetrico prot. n. PT0011797 del 11/03/2016, nei subalterni 1 e 2.

Il subalterno 1 risulta bene comune non censibile (corte) a servizio dei mappali 149 subalterni 9 e 11, mentre il subalterno 2, identificato come area urbana, è stato alienato in data 09/05/2016 alla società [REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Confini:

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Confini:

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	13,05 mq	15,30 mq	1	15,30 mq	2,85 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	70,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,90 m	
Giardino	295,00 mq	295,00 mq	0,18	53,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,10 mq		

Trattasi vetusto deposito/ripostiglio (serra) in lamiera con soprastante copertura in manto di eternit, della superficie di circa mq.70 con corte esclusiva di mq.295 gravata da varie servitù.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 149, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 1.103,20
Dal 11/05/1987 al 18/10/2004	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 149, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 1.103,20 Piano T
Dal 18/10/2004 al 11/03/2016	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 149, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 1.103,20 Piano T
Dal 11/03/2016 al 05/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 149, Sub. 11 Categoria C1 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 349,80 Piano T

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella reale

ALLEGATI:

1. ESTRATTO DI MAPPA
2. PLANIMETRIA CATASTALE, ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO FABBRICATI
3. VISURA CATASTALE STORICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1987 al 19/06/1987	[REDACTED] 4##	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407 Categoria P
Dal 19/06/1987 al 20/05/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407

		Categoria P
Dal 20/05/1998 al 18/10/2004		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407 Categoria C2 Cl.3, Cons. 65 Superficie catastale 102 mq Rendita € 164,49 Piano T
Dal 18/10/2004 al 06/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407 Categoria C2 Cl.3, Cons. 65 Superficie catastale 102 mq Rendita € 164,49 Piano T

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella reale

ALLEGATI:

1. ESTRATTO DI MAPPA
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURA CATASTALE STORICA

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	149	11		C1	6	13	16 mq	349,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene oggetto di stima consiste in un locale costituito da un unico vano, urbanisticamente destinato a studio e catastalmente censito come negozio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	407			C2	3	65	102 mq	164,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Dovrà essere provveduto alla demolizioni degli ampliamenti abusivi realizzati in assenza di titoli abilitativi e non regolarizzabili, ovvero quelle porzioni a tergo dell'edificio sul lato nord.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Il bene oggetto di stima consiste in un locale costituito da un unico vano posto al piano terreno di un più ampio e vecchio agglomerato urbano nella località denominata "Olmi" del Comune di Quarrata in fregio alla Via Statale, realizzato in muratura ordinaria, finito ad intonaco di tipo civile sulle parti in vista, urbanisticamente destinato a studio e catastalmente censito come negozio, corredato da un piccolo resede a comune posto sul fronte.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il vano deriva da intervento autorizzato tramite SCIA (Pratica SUAP n. 43/16 - P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 09/02/2016 (Prot. n. 6244) da [REDACTED], relativa alla divisione di un'unità commerciale esistente con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa. Successivamente, in data 27/03/2017 (Prot. n. 13825), è stata depositata la comunicazione di ultimazione lavori e certificazione di conformità delle opere realizzate.

Si evidenzia tuttavia che, secondo il progetto autorizzato, il vano in oggetto avrebbe dovuto essere accorpato all'unità abitativa adiacente; tale accorpamento non risulta essere stato completato, in quanto l'unità confinante è stata nel frattempo alienata separatamente.

Lo scrivente precisa di aver effettuato il sopralluogo presso il bene in oggetto in data 13.02.2026

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Si precisa quanto segue:

La copertura del fabbricato è presumibilmente in cemento-amianto e pertanto dovrà essere sostituita, con le apposite procedure indotte dalla vigente normativa in materia.

Dal sopralluogo si evidenzia la realizzazione senza titolo di un ampliamento al manufatto legittimato e da una verifica delle NTA del P.O. del Comune di Quarrata e anche in ragione di quanto disposto dal RD 523/1904 risultano non sanabili e pertanto dovrà essere provveduto alla loro demolizione.

Lo scrivente precisa di aver effettuato il sopralluogo presso il bene in oggetto in data 13.02.2026

PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

I patti sono stati riportati all'interno del paragrafo servitù, censo, livello, usi civici

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Il vano si presenta in mediocre stato conservativo.

È presente un impianto elettrico sottotraccia con vecchie placche terminali. Attualmente l'impianto non è indipendente, risultando collegato all'unità immobiliare adiacente della quale avrebbe dovuto far parte. Lo stesso non risponde alle normative vigenti, ma verosimilmente a quelle in essere all'epoca della sua realizzazione.

La porta d'ingresso è in vecchio alluminio anodizzato di colore scuro, mentre quella interna è costituita da una porta tradizionale in legno massello tamburato.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di vecchia fattura.

ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Il deposito-ripostiglio (serra-Magazzino) si trova in mediocre stato conservativo con vecchie pannellature esterne ancorate ad una labile struttura in carpenteria metallica sia per quelle verticali che per la copertura con la presenza di un vecchio impianto elettrico non in traccia ma esterno, infissi esterni in stecche di ferro e vetri di tipo normale e non a camera ed una pavimentazione interna formata da un vecchio getto in calcestruzzo magro.

ALLEGATO 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 2

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Sul fronte dell'edificio è presente una piccola corte a comune con l'unità immobiliare adiacente identificata catastalmente al mappale 149 sub. 9. La porzione individuata come posto auto nei titoli abilitativi risulta invece ubicata sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare identificata come bene n. 2.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso edilizio; risultano pertanto compresi i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti, spazi ed impianti comuni per legge, uso e destinazione, ed in particolare sulla corte posta sul fronte del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA**

Come riportato sull'atto di acquisto dei Sig.ri [REDACTED] rogato dal Notaio Giuseppe De Martino Norante in data 19.06.1987 rep. 17252 e racc. 6600 " su porzione del mappale 407 è stata costituita con atto notaio Giulio Cesare Cappellini in data 20.05.1987, rep. n. 1939/6360, registrato a Pistoia il 08.06.1987 al n.38, servitù di passo a favore della residua proprietà della venditrice..... Il pozzo artesiano esistente sulla particella 407 resterà a comune tra la venditrice e gli acquirenti. Per accedere alla particella 407 del foglio 14 i Sig.ri [REDACTED] costituiscono servitù di passo a favore degli acquirenti, per se e loro eredi ed aventi causa, dalla strada statale 66 sino a raggiungere la porzione acquistata attraverso il terreno ad uso di resede e passo di loro proprietà rappresentato al NCT del Comune di Quarrata, in foglio 14, dalle particelle 436 e 145 per porzione, confinata da strada statale 66 , [REDACTED] salvo se altri "

Nell'atto di vendita dai Sig.ri [REDACTED] rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno in data 18/10/2004 rep.43919 racc.10265, sono riportati i seguenti patti e condizioni: " Che per accedere al mappale 407 del foglio 14 esiste servitù di passaggio gravante la proprietà identificata dai mappali 436 e 145 del foglio 14 di proprietà di terzi e che il pozzo artesiano insistente sullo stesso mappale 407 è a servizio della proprietà identificata dal mappale 149 sub.9 e 466 del foglio 14, e dal quale il Sig. [REDACTED] ha diritto di attingimento, quale acquirente dell'appartamento in primo luogo, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza notaio Giuseppe De Martino Norante del 19.06.1987 rep. n.17252/6600 ... ";

Che a carico del mappale 407 del foglio 14 grava servitù di passaggio a favore di proprietà di terzi, così come costituito con l'atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 20.05.1987, rep. n.19396/6360, registrato a Pistoia il 8/06/1987 al n.38.

Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno in data 9/05/2016 rep.64070 racc. 24302, fra la [REDACTED] srl del negozio identificato in foglio 14 mappale 149 sub.10 (ex porzione del sub.8) vengono riportati i seguenti patti e condizioni: " La società [REDACTED] come sopra rappresentata, costituisce a carico del resede di pertinenza dell'unità immobiliare di sua proprietà, identificata al catasto fabbricati del Comune di Quarrata in foglio 14, mappale 407, ed a vantaggio della proprietà acquistata con il presente atto dalla Società [REDACTED] srl che, come sopra rappresentata, accetta servitù di passaggio pedonale e carrabile, con sosta consentita solo per carico e scarico delle merci, sulla porzione di resede posta sul retro del fabbricato in oggetto per una larghezza di metri lineari 3 (tre) a partire dal marciapiede fino al negozio oggetto della presente compravendita, come meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto

Le acque reflue del piccolo servizio igienico posto all'interno del negozio oggetto del presente atto sono attualmente convogliate nella esistente fossa biologica tricamerale posta tergalmente e sono a servizio anche



dell'unità abitativa adiacente posta sul lato sud-este; le parti concordemente convengono che lo stato attuale dei luoghi sia mantenuto fino a che la zona non sarà asservita da pubblica fognatura. Nel momento in cui la zona sarà dotata di pubblica fognatura, la parte acquirente dovrà provvedere all'allacciamento alla stessa dismettendo l'attuale servitù.

Fino a tale momento tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria all'esistente fossa biologica saranno ripartite in base alle superfici delle singole unità immobiliari.

- Le parti di comune accordo stabiliscono inoltre che, nel caso in cui la Pubblica Amministrazione richiedesse l'adeguamento all'attuale sistema di smaltimento dei reflui (quindi anche l'eventuale installazione di depuratore) tutte le spese necessarie ed occorrenti siano sostenute in parti uguali. Nel caso in cui la parte venditrice intendesse eseguire all'interno della sua proprietà un ulteriore frazionamento in più unità immobiliari le spese dovranno essere ripartite in base alle unità immobiliari da realizzare . "

A tal proposito ai fini di chiarezza a trasparenza professionale è mio dovere precisare che con la SCIA (Pratica SUAP n. 43/16 – P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 09/02/2016 (Prot. n. 6244) [REDACTED], relativa alla divisione di un'unità commerciale esistente con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa era stata richiesta ed ottenuta autorizzazione per scarico fuori fognatura mediante la realizzazione di un sistema di smaltimento con depuratore ad ossidazione totale. Pur essendo stata depositata, in data 27.03.2017, prot. n. 13825, la comunicazione di ultimazione lavori con certificazione di conformità delle opere realizzate, detto intervento, alla data del sopralluogo, non risulta essere mai stato eseguito.

allegato 8 - atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno in data 9/05/2016 rep.64070 racc. 24302, fra la [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Descrizione

Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo a nastro, realizzate in calcestruzzo magro con pietrame annegato.

Esposizione: nord – sud.

Altezza interna utile: ml 2,85 circa.

Strutture verticali: murature ordinarie miste in pietrame e laterizio.

Solai: struttura in laterocemento costituita da longherine e tavelloni in laterizio (solaio di separazione con il piano primo).

Pareti esterne ed interne: muratura mista rifinita ad intonaco civile.

Pavimentazione interna: vecchie piastrelle in monocottura di media qualità.

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso ad unica anta in alluminio anodizzato di media qualità; porta interna in legno tamburato.

Impianti tecnologici: impianto elettrico sottotraccia presumibilmente conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione, ma non rispondente agli standard normativi attuali; impianto alimentato mediante collegamento con l'unità immobiliare adiacente. Non è stata rilevata la presenza di impianto idrico né di impianto di climatizzazione o riscaldamento.

Spazi esterni: resede comune posto sul fronte del fabbricato.

Posto auto: individuato nei titoli abilitativi sulla corte pertinenziale del bene n. 2.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA**Descrizione**

Fondazioni: presumibilmente del tipo a platea, realizzate in calcestruzzo magro.

Esposizione: nord – sud – est – ovest.

Altezza interna utile: circa ml 2,90.

Strutture verticali: carpenteria metallica con tamponamenti in pannelli prefabbricati (lamiera).

Copertura: struttura in carpenteria metallica con pannellature prefabbricate.

Manto di copertura: lastre in fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto (eternit).

Pareti esterne ed interne: pannellature prefabbricate.

Pavimentazione interna: vecchio getto in calcestruzzo magro.

Infissi esterni ed interni: infissi in ferro e vetro in stato di vetustà.

Impianti tecnologici: impianto elettrico esterno a 220 V; presenza di punto acqua alimentato da impianto di potabilizzazione esterno a servizio di alcune lavatrici collocate all'interno del fabbricato.

Spazi esterni: corte esclusiva adibita in parte a parcheggio, accessibile tramite servitù di passo esistente

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 29.04.2026, non risultano registrati né attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altri contratti dai quali possa desumersi l'eventuale occupazione del vano da parte di terzi.

Dal sopralluogo effettuato è emerso tuttavia che il vano risulta collegato all'unità immobiliare abitata [REDACTED] quale ne ha dichiarato anche l'occupazione. La stessa ha riferito di detenere il vano in forza di un comodato gratuito non registrato, del quale non è stata fornita alcuna copia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pistoia del 29.04.2026 non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

Dal sopralluogo effettuato è emerso tuttavia che il deposito-ripostiglio (serra-magazzino) risulta utilizzata dalla [REDACTED] la quale ne ha dichiarato anche l'occupazione. La stessa ha riferito di detenere il bene in forza di un comodato gratuito non registrato, del quale non è stata fornita alcuna copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 18/10/2004	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE DE MARTINO NORANTE	19/06/1987	17252	6600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	26/06/1987		2818
		Registrazione			
Dal 18/10/2004	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FIRENZE	07/07/1987	858	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT VINCENZO BAFUNNO	18/10/2004	43919	10265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	26/10/2004	10486	6350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	25/10/2004	3359/T	

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 18/10/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE DEI MARTINO NORANTE	19/06/1987	17252	6600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	26/06/1987		2818
		Registrazione			
Dal 18/10/2004		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FIRENZE	07/07/1987	858	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. VINCENZO BAFUNNO	18/10/2004	43919	10265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	26/10/2004	10486	6350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	25/10/2004	3359/T	

ALLEGATO 9 - ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL NOTAIO GIUSEPPE DE MARTINO NORANTE IN DATA 19/06/1987 REP.17252 RACC. 6600

ALLEGATO 10 - ATTO ROGATO DAL NOTAIO VINCENZO BAFUNNO IN DATA 18/10/2004 REP 43919 RACC. 10265

ALLEGATO 11 - ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA  E VISURE IPOTECARIE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 26/10/2004

Reg. gen. 10487 - Reg. part. 2437

Importo: € 1.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,227 %

Rogante: NOTAIO BAFUNNO

Data: 18/04/2004

N° repertorio: 43920

N° raccolta: 10266

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta in data 18 ottobre 2004, repertorio n. 43920 e raccolta n. 10266, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, è stata rinnovata in data 17 settembre 2024, ai nn. generale 8423 e particolare 1151, a favore della [REDACTED] con sede in Quarrata [REDACTED], per un capitale di euro 600.000,00, oltre interessi e spese, per un importo complessivo garantito pari a euro 1.200.000,00. L'ipoteca ha durata di anni 15 ed è iscritta a carico della società [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà sui seguenti beni immobili: N.C.E.U., foglio 14, particella 149, subalterno 11, nonché foglio 14, particella 407. A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: nn. 1028/200 del 30/01/2006 (restrizione di beni); nn. 11254/1699 dell'08/11/2006 (restrizione di beni); nn. 13299/2466 del 20/12/2007 (restrizione di beni); nn. 568/86 del 21/01/2008 (restrizione di beni); nn. 6304/964 del 27/07/2010 (restrizione di beni); nn. 4350/617 del 06/06/2016 (restrizione di beni). Si precisa che: l'immobile sito in Quarrata, foglio 13, particella 746, è stato soppresso ed ha generato le particelle 793 e 794; l'immobile sito in Quarrata, foglio 13, particella 41, è stato soppresso ed ha generato le particelle 765 e 766; l'immobile sito in Quarrata, foglio 14, particella 149, subalterno 8, è stato soppresso ed ha generato i subalterni 10 e 11 della medesima particella. Si precisa altresì che tutti gli immobili non riportati nella presente rinnovazione sono stati oggetto delle suddette restrizioni di beni.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 17/09/2024

Reg. gen. 8423 - Reg. part. 1151

Importo: € 1.200.000,00

A favore [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,227 %

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE 2437 DEL 26/10/2004

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 26/11/2025

Reg. gen. 10811 - Reg. part. 7604

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note:

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 26/10/2004

Reg. gen. 10487 - Reg. part. 2437

Importo: € 1.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,227 %

Rogante: NOTAIO VINCENZO BAFUNNO



Data: 18/04/2004

N° repertorio: 43920

N° raccolta: 10266

Note:



- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 17/09/2024

Reg. gen. 8423 - Reg. part. 1151

Importo: € 1.200.000,00

A favore di



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,227 %

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE 2437 DEL 26/10/2004

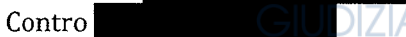
Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

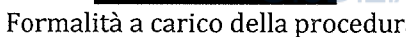
Trascritto a PISTOIA il 26/11/2025

Reg. gen. 10811 - Reg. part. 7604

A favore di



Contro



Formalità a carico della procedura

Note:



della

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento e dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Cancellazione iscrizione (considerando l'atto di precetto per euro 222.600,63 al 0.50% = € 1.113,00 + imposta bollo €59,00 + Tassa ipotecaria €35,00) = Totale € 1207,00

Cancellazione pignoramento (imposta ipotecaria € 200,00; Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria €35,00) totale €294,00

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e dalle visure effettuate presso l'agenzia delle Entrate aggiornate al 05.05.2026

ALLEGATO 11 - ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA [REDACTED] E VISURE IPOTECARIE

ALLEGATO 12 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio Dottor Vincenzo CALDERINI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

Piano Operativo

Il Piano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 24/07/2020.

L'avviso di approvazione del Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020, il nuovo atto di pianificazione sarà efficace dal 22 gennaio 2021.

Il Piano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 12/07/2018.

La zona urbanistica dove ricade l'immobile è di tipo Urbanizzato
territorio urbanizzato

zona TS2

nta Articolo 51

destinazione : I Tessuti storici

ALLEGATO 13 - ESTRATTO PIANO OPERATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

Piano Operativo

Il Piano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 24/07/2020.

L'avviso di approvazione del Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020, il nuovo atto di pianificazione sarà efficace dal 22 gennaio 2021.

Il Piano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 12/07/2018.

La zona urbanistica dove ricade l'immobile è di tipo Urbanizzato
territorio urbanizzato

zona TS2

Articolo 51

destinazione : I Tessuti storici

ALLEGATO 13 - ESTRATTO PIANO OPERATIVO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE , PIANO TERRA

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

Trattasi di fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Per il rifacimento della copertura pericolante è stata rilasciata dal Comune di Quarrata l'Autorizzazione n. 55/1980 in data 24/11/1980.

Per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, eseguito in assenza di concessione edilizia, è stata presentata in data 02/04/1986 pratica di condono n. 1161 ai sensi della Legge 47/1985, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3813 del 20/10/2004.

Successivamente il vano è stato oggetto di intervento autorizzato tramite SCIA (Pratica SUAP n. 43/16 - P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 09/02/2016 (Prot. n. 6244) da [REDACTED] relativa alla divisione di un'unità commerciale esistente, con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa. In data 27/03/2017 (Prot. n. 13825) è stata successivamente depositata la comunicazione di ultimazione lavori con certificazione di conformità delle opere realizzate.

Si evidenzia tuttavia che, secondo il progetto autorizzato, il vano oggetto di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione avrebbe dovuto essere accorpato all'unità abitativa adiacente. Tale accorpamento non risulta essere stato completato, poiché l'unità confinante è stata nel frattempo alienata separatamente.

Per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia si rende pertanto necessaria la presentazione di pratica in sanatoria per il frazionamento del vano da separare dall'adiacente unità abitativa, alla quale risulta attualmente collegato mediante porta interna, anch'essa da chiudere.

ALLEGATO 14- ESTRATTO DA ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI QUARRATA DEI TITOLI ABILITATIVI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA STATALE C.M. (FRA I N.289-291), PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di deposito-ripostiglio, che all'interno del titolo edilizio viene denominata Serra- Magazzino, in lamiera, realizzato in assenza di concessione edilizia per il quale è stata presentata in data 02.04.1986 pratica condono n. 1161 ai sensi della 47/85, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria n.3813 del 20.10.2004-

Il deposito-ripostiglio (Serra-Magazzino) è stato successivamente oggetto di ampliamenti senza regolari titoli abilitativi, ma che ad oggi non risultano sanabili e regolarizzabili, e che pertanto dovranno essere oggetto di demolizione e di ripristino allo stato abilitato con la Concessione in sanatoria n.3813 del 20.10.2004.

ALLEGATO 14- ESTRATTO DA ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI QUARRATA DEI TITOLI ABILITATIVI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA**

Il bene oggetto di stima consiste in un locale costituito da un unico vano, urbanisticamente destinato a studio e catastalmente censito come negozio, corredato da un piccolo resede a comune posto sul fronte. La porzione individuata come posto auto sul titolo abilitativo si trova ubicata sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al n. 2. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il vano deriva da intervento autorizzato tramite SCIA (Pratica SUAP n. 43/16 - P.E. n. 85/16), presentata al Comune di Quarrata in data 09/02/2016 (Prot. n. 6244) da [REDACTED] relativa alla divisione di un'unità commerciale esistente con parziale cambio di destinazione d'uso e accorpamento ad adiacente unità abitativa. Successivamente, in data 27/03/2017 (Prot. n. 13825), è stata depositata la comunicazione di ultimazione lavori e certificazione di conformità delle opere realizzate. Si evidenzia tuttavia che, secondo il progetto autorizzato, il vano in oggetto avrebbe dovuto essere accorpato all'unità abitativa adiacente; tale accorpamento non risulta essere stato completato, in quanto l'unità confinante è stata nel frattempo alienata separatamente. L'immobile è situato in Quarrata, Via Statale CM (in prossimità del 289-291), in località Olmi, in posizione centrale e ben servita. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di uso quotidiano, tra cui ufficio postale, esercizi commerciali di generi alimentari, bar e ristoranti. La zona è inoltre dotata di discreta disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze. Il bene si affaccia lungo un'importante arteria viaria, ovvero la strada provinciale che collega la provincia di Firenze con quella di Pistoia, e si trova in prossimità

dell'intersezione semaforizzata con la viabilità che connette Quarrata ad Agliana, garantendo pertanto buona accessibilità e visibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 149, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA
Vetusto deposito/ripostiglio in lamiera che all'interno dei titoli edilizi viene indicato come serra-magazzino posto sul retro del bene di cui al punto 1, con copertura a lastre ondulate di eternit, con annessa corte esclusiva su cui insiste un pozzo artesiano, dotato di impianto di potabilizzazione, accessibile tramite servitù di passo esistente, che si diparte dalla Via Statale. L'immobile è situato in Quarrata, in località Olmi, in posizione centrale e ben servita. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di uso quotidiano per i così detti beni di prima necessità, tra cui ufficio postale, esercizi commerciali di generi alimentari, bar e ristoranti. La zona è inoltre dotata di discreta disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 407, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,47

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Quarrata (PT) - VIA STATALE , piano TERRA	15,30 mq	718,95 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Quarrata (PT) - Via statale c.m. (fra i n.289-291), piano TERRA	124,10 mq	96,70 €/mq	€ 12.000,47	100,00%	€ 12.000,47
Valore di stima:					€ 23.000,47

Valore di stima: € 23.000,00

Valore finale di stima: € 23.000,00

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

1. Criteri di Stima e Metodologia Adottata

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa diretta, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili mediante il confronto tra le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quelle di beni similari oggetto di recenti compravendite nella medesima zona o in aree caratterizzate da analoghe condizioni di mercato.

La valutazione è stata effettuata prendendo in esame compravendite riferite a immobili di tipologia,

consistenza e ubicazione comparabili, tenendo conto, in particolare, dei seguenti parametri:

- stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare e dell'edificio di appartenenza;
- ubicazione rispetto al centro urbano, ai principali collegamenti viari e ai servizi di trasporto pubblico;
- presenza e accessibilità ai servizi essenziali e alle attrezzature collettive (scuole, uffici pubblici, esercizi commerciali di base);
- contesto ambientale e livello di qualificazione dell'area;
- epoca di costruzione e caratteristiche costruttive dell'edificio, comprese eventuali opere di ristrutturazione;
- eventuali vincoli urbanistici, paesaggistici e di destinazione;
- condizioni statiche e strutturali;
- caratteristiche e stato manutentivo degli impianti tecnologici;
- caratteristiche distributive e funzionali delle unità immobiliari;
- situazione locativa e presenza di eventuali servitù, oneri o diritti reali attivi e passivi.

2. Condizioni Generali degli Immobili

Il bene n. 1 oggetto di stima consiste in un locale composto da un unico vano, urbanisticamente assentito come studio e catastalmente censito come negozio (C1), corredato da un piccolo resede comune.

L'unità si presenta in normale stato conservativo. È presente un impianto elettrico sottotraccia con placche terminali di vecchia fattura. Attualmente l'impianto non risulta indipendente, essendo collegato all'unità immobiliare adiacente della quale avrebbe dovuto costituire pertinenza funzionale. Lo stesso non risponde alle normative vigenti, pur risultando presumibilmente conforme alla disciplina tecnica in vigore all'epoca della sua realizzazione.

La porta di ingresso è realizzata in alluminio anodizzato di colore scuro, mentre quella interna è costituita da un infisso tradizionale in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di vecchia fattura.

Il bene n. 2 oggetto di stima consiste in un vetusto deposito/ripostiglio in lamiera, indicato nei titoli edilizi come "serra-magazzino", posto sul retro del bene descritto al punto precedente. L'immobile è corredato da corte esclusiva sulla quale insiste un pozzo artesiano dotato di impianto di potabilizzazione; l'accesso avviene tramite servitù di passo esistente che si diparte da Via Statale.

La copertura del manufatto è realizzata con lastre ondulate in eternit. La struttura si presenta in mediocre stato conservativo, con pannellature esterne obsolete ancorate a una struttura in carpenteria metallica di limitata consistenza, sia per gli elementi verticali sia per la copertura.

È inoltre presente un vecchio impianto elettrico esterno, non sottotraccia; gli infissi sono costituiti da stecche metalliche con vetri semplici non a camera, mentre la pavimentazione interna è formata da un vecchio getto in calcestruzzo magro.

I beni sono ubicati nel Comune di Quarrata, località Olmi, in Via Statale, in prossimità dei civici 289-291, in posizione centrale e ben servita.

L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di uso quotidiano, tra cui ufficio postale, esercizi commerciali alimentari, bar e ristoranti. La zona risulta inoltre dotata di discreta disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

3. Riferimenti Comparativi di Mercato

La stima è stata condotta mediante confronto con atti di compravendita registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, selezionati in base a tipologia e ubicazione analoghe.

ATTO 1

Notaio: Dott. Giacomo Cappellini (Collegio Notarile di Prato)

Repertorio: n. 913 – Raccolta n. 776 del 15.09.2025

Trascrizione: Registro Generale n. 8307 – Registro Particolare n. 5830 del 18.09.2025

Oggetto:

Porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Quarrata, Via statale n.254, e precisamente:

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo,, composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazze;
- soffitta pertinenziale, posta al piano terzo;
- Superficie: appartamento circa mq.95 ; soffitta mq. 22
- Sup. commerciale circa mq. 106
- Prezzo complessivo euro 85.000,00
- Valore unitario medio : circa euro 800,00 al mq.

ATTO 2

Notaio: Dott. Giuseppe Mattera (- Collegio notarile Prato)

Repertorio: n. 91.288 - Raccolta n. 25039 del 24.04.2025

Trascrizione: Registro Generale n. 4458 - Registro Particolare n. 3076 del 15.05.2025

Oggetto: beni immobili posti in Comune di Quarrata, e più precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Statale n. 252, posto al piano primo e composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, servizio igienico e due terrazzi;
- soffitta composta da due locali posta al piano terzo del medesimo edificio e costituente pertinenza dell'appartamento.
- Superficie: appartamento circa mq.95 ; soffitta mq. 30
- Sup. commerciale circa mq. 110
- Prezzo complessivo euro 71.000,00
- Valore unitario medio : circa euro 600,00 al mq.

ATTO 3 -

Notaio: Dott. Alberto Giusti, Notaio in Altopascio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lucca

REPERTORIO N. 540 RACCOLTA N. 355

Trascrizione: Registro Generale n. 5231 - Registro Particolare n.3633 del 06.06.2025

Oggetto:

appartamento ad uso residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Comune di Quarrata (PT), Località Olmi, via Statale (Fiorentina) n. 252 int. 7, raggiungibile da un passo carrabile ed una corte comune a più unità immobiliari, dotato di piccola corte esclusiva, posto al piano primo dell'edificio, con accesso tramite scale esclusive interne, composto da due vani, oltre accessori, tra cui la porzione di sotto-tetto, al piano secondo, dotato di balcone e con annessi: un posto auto scoperto ed un'area urbana di pertinenza, avente forma trapezoidale, della consistenza complessiva di mq. 233 (duecentotrentatre), posti sul retro del fabbricato.

- Superficie: appartamento circa mq.63 ; posto auto circa mq. 11
- Sup. commerciale circa mq. 68
- Prezzo complessivo euro 106.500,00

Valore unitario medio : circa euro 1.550,00 al mq. (Dai recenti titoli abilitativi riportati in atto si presume sia un appartamento oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria)

Area urbana euro 3500,00

ATTO 4 -

Notaio: Dott. Giuseppe Mattera (- Collegio notarile Prato)

Repertorio: n. 91.854 - Raccolta n. 25451 del 18.11.2025

Trascrizione: Registro Generale n. 10817 - Registro Particolare n. 7609 del 26.11.2025

Oggetto: beni immobili posti in Comune di Quarrata, e più precisamente:

- fabbricato ad uso civile abitazione del tipo terratetto, avente accesso da via IV Novembre n. 18, disposto su tre piani, seminterrato, terreno e primo, collegati tra loro mediante scala esterna, e composto al piano seminterrato da due vani ad uso cantina, al piano terra da ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere e servizio igienico oltre a resede di pertinenza esclusiva coperto da tettoia ed al piano sottotetto da locale ad uso soffitta e terrazza.
- locale ad uso laboratorio artigianale, della superficie di circa metriquadrati 60 (sessanta), posto su di un solo piano fuori terra, in adiacenza all'unità immobiliare sopra descritta, e composto da un ampio vano, oltre a piccolo ripostiglio sottoscala.

Superficie: appartamento circa mq.135

- Prezzo euro 155.000,00

- Valore unitario medio : circa euro 1.150,00 al mq.

Superficie laboratorio mq.60

Prezzo euro 30.000,00

Valore unitario medio : circa euro 500,00 al mq.,

4. Riferimenti di Mercato Aggiuntivi

Valori OMI – Anno 2025, Semestre 2

Provincia : Pistoia

Comune di Quarrata – Fascia suburbana Zona Frazioni pedicollinari e di Pianura

Codice zona E1

Destinazione : Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione prevalente Residenziale

Abitazioni di tipo economico (stato normale):

Minimo: € 1350/mq

Massimo: € 1.600/mq

Capannoni tipici (stato normale)

Minimo: € 350/mq

Massimo: € 700/mq

Borsino Immobiliare

Zone: Frazioni pedicollinari di Pianura

Abitazioni in stabili di seconda fascia:

Minimo: € 1.339/mq

Medio: € 1.385/mq

Massimo: € 1.432/mq

(valori riferiti ad immobili in condizioni normali)

Zone: Frazioni pedicollinari di Pianura

Magazzini:

Minimo: € 314/mq

Medio: € 437/mq

Massimo: € 560/mq

(valori riferiti ad immobili in condizioni normali)

5. SINTESI ESTIMATIVA E COERENZA DEI VALORI ADOTTATI

La presente valutazione è stata condotta mediante metodo comparativo diretto, fondato sull'analisi di compravendite recenti di immobili assimilabili per tipologia, ubicazione e destinazione d'uso, integrate con i valori di riferimento OMI e Borsino Immobiliare.

La stima è stata sviluppata con riferimento al più probabile valore di mercato in condizioni di "libera contrattazione", tenendo conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

In particolare, la valutazione è stata effettuata considerando in modo puntuale:

consistenza e distribuzione interna;
grado di autonomia funzionale delle unità;
stato manutentivo generale e vetustà;
qualità e adeguatezza degli impianti;
contesto urbanistico ed edilizio;
eventuali difformità e necessità di regolarizzazione;
commerciabilità effettiva sul mercato locale.

6. VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Dall'analisi dei dati OMI e del Borsino Immobiliare per il Comune di Quarrata – zona Olmi (tipologia abitazioni economiche e magazzini), si assumono i seguenti valori minimi di mercato:

Abitazioni economiche: € 1.350/mq

Magazzini/depositi: € 314/mq

Considerate le condizioni oggettive dei beni, si applica un coefficiente complessivo di riduzione pari al 20%, determinato in funzione di:

vetustà e obsolescenza funzionale;
stato manutentivo non recente;
limitata autonomia impiantistica (bene n. 1);
natura precaria e degradata del manufatto (bene n. 2);
necessità di interventi di regolarizzazione edilizia e catastale.

Ne derivano i seguenti valori unitari rettificati:

Abitazioni: € 1.080,00/mq

Magazzini: € 251,20/mq

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

7.1 Bene n. 1 – Unità ad uso studio/abitativo

Il bene consiste in un'unità immobiliare composta da un unico vano, con originaria destinazione a studio e attualmente non pienamente autonoma sotto il profilo funzionale, in quanto fisicamente e impiantisticamente collegata ad altra unità immobiliare.

La superficie commerciale è pari a:

mq 15,30

Applicando il valore unitario rettificato:

$$15,30 \times \text{€ } 1.080,00/\text{mq} = \text{€ } 16.524,00 \text{ (Valore lordo di mercato)}$$

Oneri di regolarizzazione (bene n. 1)

Gli oneri sotto riportati non costituiscono svalutazione del bene, bensì costi necessari alla sua piena regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e alla conseguente autonomia commerciale.

Tali oneri derivano dalla necessità di:

regolarizzare la configurazione urbanistico-edilizia mediante separazione funzionale dall'unità immobiliare adiacente;

ripristinare la conformità rispetto allo stato legittimato e/o sanare la situazione mediante idoneo titolo edilizio; aggiornare la rendita e la consistenza catastale a seguito della variazione.

Costi stimati:

regolarizzazione urbanistica e frazionamento: € 5.000,00

aggiornamento catastale (DOCFA): € 670,00

Totale oneri: € 5.670,00

Valore netto di mercato (bene n. 1)

Il valore netto di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto attuale, tenuto conto della sua non immediata autonomia commerciale, si determina in:

€ 10.854,00 arrotondato a € 11.000,00

7.2 Bene n. 2 - Deposito-ripostiglio (Serra/magazzino) in lamiera

Il bene consiste in manufatto accessorio ad uso deposito, realizzato con struttura metallica leggera e tamponamenti in lamiera, con copertura in lastre presumibilmente contenenti amianto (eternit), in condizioni di obsolescenza strutturale.

La superficie commerciale è pari a:

mq 124,10

Applicando il valore unitario rettificato:

$$124,10 \times \text{€ } 251,20/\text{mq} = \text{€ } 31.167,92 \text{ (Valore lordo di mercato)}$$

Oneri di ripristino e regolarizzazione (bene n. 2)

Gli oneri stimati sono connessi a:

bonifica e smaltimento copertura in cemento-amianto secondo normativa vigente;
realizzazione nuova copertura sostitutiva;

demolizione delle porzioni non conformi e ripristino dello stato legittimo;
pratiche amministrative e tecniche (CILA, USL, piano di lavoro, sicurezza cantiere).

Totale stimato:

€ 19.430,00

Valore netto di mercato (bene n. 2)

€ 11.737,92 arrotondato a € 12.000,00

8. CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE FINALI

La valutazione è stata sviluppata in coerenza con le caratteristiche oggettive dei beni e con le condizioni del mercato immobiliare locale.

Il bene n. 1 presenta una limitazione funzionale rilevante, derivante dalla mancanza di piena autonomia e dalla necessità di regolarizzazione urbanistica, circostanza che incide in modo significativo sulla sua appetibilità commerciale.

Il bene n. 2 si configura come manufatto accessorio vetusto e tecnicamente obsoleto, caratterizzato da degrado strutturale e dalla presenza di materiali potenzialmente pericolosi, con conseguente necessità di interventi di bonifica e ripristino obbligatori ai fini della commerciabilità.

I valori stimati risultano coerenti con le condizioni intrinseche dei beni e con i valori di mercato desumibili per immobili analoghi nella medesima zona.

9. CONCLUSIONI

L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

All'esito delle operazioni estimative, si determinano i seguenti valori:

Bene n. 1 – unità ad uso studio/abitativo

Valore lordo: € 16.524,00

Oneri regolarizzazione: € 5.670,00

Valore di mercato: € 10.854,00 arrotondato a € 11.000,00

Bene n. 2 – deposito- ripostiglio (serra/magazzino)

Valore lordo: € 31.167,92

Oneri ripristino e bonifica: € 19.430,00

Valore di mercato: € 11.737,92 arrotondato a € 12.000,00

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

€ 23.000,00

ALLEGATI: ATTI A COMPARAZIONE -



15 - ATTO Notaio: Dott. Giacomo Cappellini (Collegio Notarile di Prato)

Repertorio: n. 913 – Raccolta n. 776 del 15.09.2025

ATTO Notaio: Dott. Giuseppe Mattera (– Collegio notarile Prato)

Repertorio: n. 91.288 – Raccolta n. 25039 del 24.04.2025

ATTO Notaio: Dott. Alberto Giusti, Notaio in Altopascio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lucca

REPERTORIO N. 540 RACCOLTA N. 355

ATTO Notaio: Dott. Giuseppe Mattera (– Collegio notarile Prato)

Repertorio: n. 91.854 – Raccolta n. 25451 del 18.11.2025

Trascrizione: Registro Generale n. 10817 – Registro Particolare n. 7609 del 26.11.2025



16 - Valori OMI – Anno 2025, Semestre 2 Provincia : Pistoia e Borsino Immobiliare Zone: Frazioni pedicollinari di Pianura



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



Quarrata, li 18/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paolieri Antonio

