TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Codice fiscale: 05828330638
Via Santa Brigida n. 39
80100 - Napoli (NA)

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 705d4222d02475d882d12224010f6725

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 5

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 5

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 6

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 7

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 7

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 7

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 9

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 9

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 9

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 9

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 10

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 11

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 12

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 12

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 13
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 14
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 15
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 16
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 16
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 17
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 17
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 17
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 19
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 20
Formalità pregiudizievoli 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 21
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 23
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 24
Normativa urbanistica 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 24
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 25
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 26
Regolarità edilizia 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 29
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 29
Vincoli od oneri condominiali....29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 29
Stima / Formazione lotti....30
Riserve e particolarità da segnalare....32
Riepilogo bando d'asta....35
Lotto Unico 35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E. 39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.443,50 39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 41
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 41
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 26/05/2025, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo - sottotetto del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla rampa di scale condominiale. L'appartamento è composto - al piano secondo - da soggiorno - pranzo con angolo cottura dal quale si accede piccola terrazza che affaccia sul fronte principale, ripostiglio, bagno e camera con terrazza che affaccia sul tergo - al piano terzo sottotetto collegato da scala a chiocciola - da piccolo disimpegno, tre locali soffitta e terrazza a tasca che affaccia sul fronte principale.

Si precisa che l'accesso al fabbricato condominiale ed alle relative aree di pertinenza avviene previo transito su aree esterne adibite a passo censite al catasto terreni di Quarrata nel foglio n. 35 dai mappali n. 922 e n. 958 di proprietà degli esecutati per i diritti di 1/18 (un diciottesimo).

Sono infine compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sui resedi, sull'area a verde e sul vano scala.

La vendita del bene non 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.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(PT), Via della Costaglia n. 128.

La vendita del bene non 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.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.

La vendita del bene non 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza. Tuttavia si ritiene di dover integrare l'atto di provenienza, notaio Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1) e l'estratto di mappa catastale (Allegato n. 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza. Tuttavia si ritiene di dover integrare l'atto di provenienza, notaio Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1) e l'estratto di mappa catastale (Allegato n. 2).

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza. Tuttavia si ritiene di dover integrare l'atto di provenienza, notaio Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1) e l'estratto di mappa catastale (Allegato n. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che a seguito di ispezione presso l'ufficio di stato civile del comune di Quarrata è stato possibile accertare dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 7) che i sigg.ri [redacted] hanno contratto matrimonio il [redacted] senza alcuna annotazione relativa al regime patrimoniale pertanto si ritiene in essere il regime di comunione legale dei beni, come peraltro dagli stessi dichiarato nell'atto di provenienza.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7054d222d09475f48824132241056725

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/36)
- [redacted] (Proprietà 1/36)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che a seguito di ispezione presso l'ufficio di stato civile del comune di Quarrata è stato possibile accertare dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 7) [redacted] senza alcuna annotazione relativa al regime patrimoniale pertanto si ritiene in essere il regime di comunione legale dei beni, come peraltro dagli stessi dichiarato nell'atto di provenienza.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/36)
- [redacted] (Proprietà 1/36)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che a seguito di ispezione presso l'ufficio di stato civile del comune di Quarrata è stato possibile accertare dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 7) [redacted] senza alcuna annotazione relativa al regime patrimoniale pertanto si ritiene in essere il regime di comunione legale dei beni, come peraltro dagli stessi dichiarato nell'atto di provenienza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'abitazione oggetto di esecuzione confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], distacchi su parti condominiali per più lati, salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Le porzioni in oggetto confino con parti condominiali per più lati, distacchi su via della costaglia, salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Le porzioni in oggetto confino con parti condominiali per più lati, distacchi su via della costaglia, salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	2°
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	2°
Soffitta	60,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	0,00 m	3°
Terrazza a tasca	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	3°
			Totale superficie convenzionale:	113,10 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	113,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (ente comune)	343,00 mq	343,00 mq	1	343,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	343,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	343,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che trattandosi di parti a comune che consentono l'accesso al fabbricato le stesse non saranno valorizzate singolarmente.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (ente comune)	68,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

?Si precisa che trattandosi di parti a comune che consentono l'accesso al fabbricato le stesse non saranno valorizzate singolarmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/2002** al **01/08/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2-3
Dal **01/08/2002** al **13/05/2003**	C[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2-3
Dal **13/05/2003** al **04/12/2003**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f4d999d0247fd883d1292d10f58795

		Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 348,61 mq Piano 2-3
Dal **04/12/2003** al **18/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 2-3
Dal **18/01/2006** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 2-3
Dal **09/11/2015** al **28/05/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 959, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 387,34 Piano 2-3

Si allega visura catastale storica (Allegato n. 3).

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/2006** al **23/01/2026**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 35, Part. 922 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.43 Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 2,04

Si allega visura catastale storica ed estratto di mappa (Allegato n. 3.bis).

Si precisa che catastalmente la quota di interesse risulta erroneamente intestata al dante causa per inevase volture catastali, inoltre non si è proceduto alla completa descrizione della cronistroria catastale in quanto trattandosi della complessiva quota di 1/18 le visure in questione riportano le intere intestazioni di tutte le proprietà e quindi, per limiti del programma non è possibile inserire tutti i nominativi.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/01/2006** al **23/01/2026**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 35, Part. 978 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.68 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allega visura catastale storica ed estratto di mappa (Allegato n. 3.bis).

Si precisa che catastalmente la quota di interesse risulta erroneamente intestata al dante causa per inevase volture catastali, inoltre non si è proceduto alla completa descrizione della cronistroria catastale in quanto trattandosi della complessiva quota di 1/18 le visure in questione riportano le intere intestazioni di tutte le proprietà e quindi, per limiti del programma non è possibile inserire tutti i nominativi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	959	15		A3	5	5	93 mq	387,34 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 700,00 comprensivo di oneri fiscali, diritti erariali ed onorari tecnici. Si allega planimetria catastale (Allegato n. 4) e relativo elaborato planimetrico con elenco subalterni (Allegato 5).

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	922				Seminativo arborato	2	00.03.43	1,99 €	2,04 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	978				Seminativo arborato	2	00.00.68	0,39 €	0,4 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare, risultavano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:

"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare, risultavano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:

"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7054d22d09475d883d132240106679f

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare, risultavano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:

"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare l'unità immobiliare risulta interamente pavimentata in gres quanto al piano abitabile e con pavimento in laminato (tipo parquet) quanto alla soffitta; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono sottotraccia e funzionanti al momento del sopralluogo, tuttavia non ne è stata verificata la rispondenza alle vigenti normative in materia. Gli infissi sono in legno dotati di persiane in legno, i radiatori presenti sono in alluminio. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni per lo più localizzate in corrispondenza della terrazza a tasca, mentre tracce di umidità sono presenti e variamente localizzate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 5) ovvero identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in foglio 35 mappale 959 subalterni:
- n. 1, resede e area a verde, beni comuni non censibili ai subalterni dal 3 al 20 del mappale 959 in foglio 35;
- n. 2, resede e vano scala, beni comuni non censibili ai subalterni 3, 4, 5, 9, 10, 11, 15, 16 e 17 del mappale 959 del foglio 35.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, come evidenziato al paragrafo delle provenienze ventennali, si rileva che il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, trasferiti per i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, tuttora al conto della parte venditrice (Da Lio Stefano) per ineseguita voltura catastale e degli altri comproprietari, in foglio 35 dai mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area.

N.B. i detti diritti non risultano colpiti dal pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia in data 20/02/2025 al n. 928 di registro particolare e quindi non oggetto della presente perizia immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti servitù:

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO
"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti servitù:

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO
"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti servitù:

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO
"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Fondazioni: NON VERIFICATE
Esposizione: -
Altezza interna utile: PIANO SECONDO 2,70 - PIANO SOFFITTA COMPRESA TRA 0,80 E 2,10
Str. verticali: STRUTTURA IN C.A. E TAMPONAMENTO IN LATERIZIO
Solai: IN LATEROCEMENTO (SI PRESUME NON VERIFICATI)
Copertura: A TETTO
Manto di copertura: TEGOLE IN LATERIZIO
Pareti esterne ed interne: INTONACATE
Pavimentazione interna: GRES - LAMINATO
Infissi esterni ed interni: FINESTRE E PERSIANE IN LEGNO
Volte: -
Scale: SCALA INTERNA IN LEGNO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA NON VERIFICATA CORRISPONDENZA ALLE V.TI NORMATIVE
Terreno esclusivo: AREE ESTERNE CONDOMINIALI

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Si precisa che a seguito di ispezione presso l'ufficio anagrafe del comune di Quarrata è stato possibile accertare dal relativo certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Allegato n. 8) che nell'immobile risiedono:
- [redacted]

A seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'anagrafe tributaria, inviata tramite PEC in data 30/05/2025 e protocollata al n. 41364/2025, è stato riscontrato che non risultano registrati e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAGINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70E4A992A0247E4882A1929A0105E795

attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi (Allegato n. 9).

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/05/2003** al **18/01/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio La Gamba Giuseppe Antonio	13/05/2003	77428	5699
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	28/05/2003	5540	3469
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Prato 2	20/05/2003	1200	1T
Dal **18/01/2006** al **29/05/2025**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/01/2006	47224	12084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	[redacted]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/01/2006	871	552
		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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti condizioni:

art. 1 - Nella vendita risultano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:
"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO
"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

Si allega nota trascrizione atto di provenienza dante causa degli esecutati ai rogiti del notaio Bafunno del 13/05/2003 repertorio n. 77428 raccolta n. 5699 trascritto a Pistoia in data 28/05/2003 al n. 3469 di registro particolare (Allegato n. 6).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/05/2003** al **18/01/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio La Gamba Giuseppe Antonio	13/05/2003	77428	5699
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	28/05/2003	5540	3469
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Prato 2	20/05/2003	1200	1T
Dal **18/01/2006** al **29/05/2025**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/01/2006	47224	12084
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	26/01/2006	871	552
		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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti condizioni:

art. 1 - Nella vendita risultano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:
"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO

"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

Si allega nota trascrizione atto di provenienza dante causa degli esecutati ai rogiti del notaio Bafunno del 13/05/2003 repertorio n. 77428 raccolta n. 5699 trascritto a Pistoia in data 28/05/2003 al n. 3469 di registro particolare (Allegato n. 6).

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/05/2003** al **18/01/2006**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio La Gamba Giuseppe Antonio	13/05/2003	77428	5699
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	28/05/2003	5540	3469
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Prato 2	20/05/2003	1200	1T
Dal **18/01/2006** al **29/05/2025**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/01/2006	47224	12084
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	26/01/2006	871	552
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7054d99240947f6d892d12924010f8725

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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), sono evidenziate le seguenti condizioni:

art. 1 - Nella vendita risultano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:
"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni.

ART. 4) EFFETTI E POSSESSO
"Quanto alle servitù si precisa che sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920, costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part. Inoltre si precisa che su detto terreno grava servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part."

Si allega nota trascrizione atto di provenienza dante causa degli esecutati ai rogiti del notaio Bafunno del 13/05/2003 repertorio n. 77428 raccolta n. 5699 trascritto a Pistoia in data 28/05/2003 al n. 3469 di registro particolare (Allegato n. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 26/01/2006
  Reg. gen. 872 - Reg. part. 174
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato Spa
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Spese: € 200.000,00
  Percentuale interessi: 4,09 %
  Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
  Data: 18/01/2006
  N° repertorio: 47225
  N° raccolta: 12085
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 /1973)
  Iscritto a Pistoia il 10/12/2012
  Reg. gen. 9107 - Reg. part. 1400
  Quota: 1/2
  Importo: € 256.110,88
  A favore di Equitalia centro S.p.a.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 128.055,44
  Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
  Data: 03/12/2012
  N° repertorio: 69
  N° raccolta: 8912

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 20/02/2025
  Reg. gen. 1417 - Reg. part. 928
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allegano i seguenti documenti:
- nota iscrizione r.p. 174/2006 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 1400/2012 (Allegato n. 11)
- nota trascrizione r.p. 928/2025 (Allegato n. 12)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare (Allegato n. 1), risultano compresi i diritti di comproprietà in ragione di 1/18 su:

"Il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, di cui vengono trasferiti con il presente atto i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono invece rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al conto della parte venditrice e degli altri comproprietari, in foglio 35, mappali:
- 922, di metri quadrati 343 (trecentoquarantatre), seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale di Euro 1,99, Reddito Agrario di Euro 2,04, per il passo;
- 958, di metri quadrati 68 (sessantotto), seminativo arbora-to, classe 2, Reddito Dominicale di Euro 0,39, Reddito Agrario di Euro 0,40, per la piccola area."

N.B. i detti diritti risultano ad oggi catastalmente intestati al dante causa [redacted] per inevase volture catastali, si precisa per quanto occorrer possa, che la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza risulta corretta anche per i suddetti beni. Gli stessi non risultano colpiti dalle iscrizioni ipotecarie sopra riportatene, ne dal pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia in data 20/02/2025 al n. 928 di registro particolare.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 03/12/2025
  Reg. gen. 11097 - Reg. part. 7823
  Quota: 1/18
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allegano i seguenti documenti:
- nota trascrizione r.p. 7823/2025 (Allegato n. 12.bis)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 03/12/2025
  Reg. gen. 11097 - Reg. part. 7823
  Quota: 1/18
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allegano i seguenti documenti:
- nota trascrizione r.p. 7823/2025 (Allegato n. 12.bis)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA:

Art. 57 – Tessuti di frangia T F
1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura.
Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a
costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.
2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione:
- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali.
3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito.
3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7054d922d0247fd8241322d1056725

precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.
3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:
- a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1;
- b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite,
- indice di copertura del 40%
- altezza di mt. 7,50.
3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative:
- incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente
- incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme.
4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni.
4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi:
- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000.
4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:
- il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq.
5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari:
- i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA:

Art. 57 – Tessuti di frangia T F
1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura.
Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.

2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali.

3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito.

3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:

- a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1;
- b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite,
- indice di copertura del 40%
- altezza di mt. 7,50.

3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative:

- incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente
- incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme.

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni.

4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi:

- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000.

4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:

- il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq.

5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari:

- i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA:

Art. 57 – Tessuti di frangia T F

1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura.

Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a

costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.

2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali.

3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito.

3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:

- a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1;
- b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente

eccede tale limite,

- indice di copertura del 40%
- altezza di mt. 7,50.

3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative:

- incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente
- incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme.

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni.

4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi:

- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000.

4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:

- il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari:
- i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Quarrata:
- concessione edilizia n. 38 del 25 febbraio 2000 (P.E.577/99);
- variante concessione edilizia n. 111 del 2 luglio 2002 (P.E. 780/01);
- variante finale, ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99, protocollo n. 53981 del 13 novembre 2002 (P.E. 844/02);
- abitabilità depositata in data 28 novembre 2002 (protocollo n. 70/02).

In relazione all'abitabilità si precisa che a seguito della presentazione il comune con comunicazione protocollo 58963/13/1 del 12.12.2002 richiedeva integrazioni da depositare entro 30 giorni, integrazione che veniva successivamente depositata in data 13.01.2003 e in data 30.04.2003. Non è stato possibile accertare la validità della stessa abitabilità in quanto il comune ha evidenziato la possibilità di esprimersi solo dietro formale richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle relative pratiche edilizie di cui sopra, emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono presenti alcune difformità, sia di distribuzione che di utilizzo, non sanabili e quindi sarà necessario procedere al ripristino.

In primo luogo la carenza del locale antibagno che non garantisce il requisito igienico sanitario imposto dall'articolo Art. 41 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio "L'accesso al servizio igienico principale, rispondente alle dimensioni e dotazioni minime di cui al presente articolo, deve avvenire dagli spazi di disimpegno e, solo attraverso antibagno, dal soggiorno"; in secondo luogo l'utilizzo del locale soffitta, non avente i requisiti minimi, quale locale camera e/o comunque locale di abitazione permanente, come disposto dall'Art. 35 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio "Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali:- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili- cantine, ripostigli, autorimesse ed altri locali accessori ad essi assimilabili".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente alle difformità regolarizzabili, sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature, oltre che ad opere interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che le presenti valutazioni hanno interessato esclusivamente l'unità immobiliare e non l'intero fabbricato condominiali e quindi le parti comuni. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione media e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 5.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 636,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.024,86

Come da indicazioni dell'Amministratore con comunicazione mail del 29/08/2025, l'unità immobiliare in oggetto ha i seguenti millesimi:
- TABELLA PROPRIETA' GENERALE MILL.MI 77,97
- TABELLA SCALA MILL. 215,98

Inoltre non sono state deliberate spese relative ad opere straordinarie alla data della comunicazione ovvero 29/08/2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo - sottotetto del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla rampa di scale condominiale. L'appartamento è composto - al piano secondo - da soggiorno - pranzo con angolo cottura dal quale si accede piccola terrazza che affaccia sul fronte principale, ripostiglio, bagno e camera con terrazza che affaccia sul tergo - al piano terzo sottotetto collegato da scala a chiocciola - da piccolo disimpegno, tre locali soffitta e terrazza a tasca che affaccia sul fronte principale. Si precisa che l'accesso al fabbricato condominiale ed alle relative aree di pertinenza avviene previo transito su aree esterne adibite a passo censite al catasto terreni di Quarrata nel foglio n. 35 dai mappali n. 922 e n. 958 di proprietà degli esecutati per i diritti di 1/18 (un diciottesimo). Sono infine compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sui resedi, sull'area a verde e sul vano scala.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 959, Sub. 15, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 156.643,50
  La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di n. 2 compravendite reali (r.p. 7201/2024 e r.p. 2029/2025 allegati) e di un "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tale ultimo valore è stato opportunamente ridotto in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo MCA alla quale sono allegate le schede dei tre comparabili (Allegato n. 14.bis), all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
  Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 922, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36)
  Si precisa che trattandosi di fatto di parti comuni le stesse non sono state singolarmente valorizzate ma ricomprese nel valore complessivo dell'immobile.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
  Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 978, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36)
  Si precisa che trattandosi di fatto di parti comuni le stesse non sono state singolarmente valorizzate ma ricomprese nel valore complessivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128	113,10 mq	1.385,00 €/mq	€ 156.643,50	100,00%	€ 156.643,50
Bene N° 2 - Ente comune Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128	343,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Ente comune Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128	68,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 156.643,50

Valore di stima: € 156.643,50

Deprezzamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Opere di ripristino	3.500,00	€

***Valore finale di stima:* € 147.443,50**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di n. 2 compravendite reali (r.p. 7201/2024 e r.p. 2029/2025 allegati) e di un "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tale ultimo valore è stato opportunamente ridotto in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo MCA alla quale sono allegate le schede dei tre comparabili (Allegato n. 14.bis), all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che parte dei beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte della P.A. con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.
Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.
Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, ne verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

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 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 1_Nota e titolo r.p. 552_2006 atto di provenienza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n. 2_ Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato n. 3_Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato n. 4_PLN_COMUNE QUARRATA FGL 35 PART 959 SUB 15
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato n. 5_Elaborato pl. - Elenco sub.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato n. 6_ nota r.p. 3469_2003
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato n. 7_Estratto matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato n. 8_Certificato contestuale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato n. 9_Documento AdE
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato n. 10_Elenco formalità u.i.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato n. 11_Nota iscrizione r.p. 174_2006
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato n. 12_Nota iscrizione r.p. 1400_2012
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato n. 13_Nota trascrizione r.p. 928_2025
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato n. 14_Tabella MCA
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato n. 15_Comparabili
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato n. 16_Computo ripristino e rilievo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato n. 17_Foto
- ✓ Altri allegati - 3.bis visura catastale terreni comuni ed estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 12.bis nota trascrizione pignoramento r.p. 7823/2025
- ✓ Altri allegati - 14.bis Tabella MCA e comparabili (finale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo - sottotetto del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla rampa di scale condominiale. L'appartamento è composto - al piano secondo - da soggiorno - pranzo con angolo cottura dal quale si accede piccola terrazza che affaccia sul fronte principale, ripostiglio, bagno e camera con terrazza che affaccia sul tergo - al piano terzo sottotetto collegato da scala a chiocciola - da piccolo disimpegno, tre locali soffitta e terrazza a tasca che affaccia sul fronte principale. Si precisa che l'accesso al fabbricato condominiale ed alle relative aree di pertinenza avviene previo transito su aree esterne adibite a passo censite al catasto terreni di Quarrata nel foglio n. 35 dai mappali n. 922 e n. 958 di proprietà degli esecutati per i diritti di 1/18 (un diciottesimo). Sono infine compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sui resedi, sull'area a verde e sul vano scala.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 959, Sub. 15, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA: Art. 57 – Tessuti di frangia T F 1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura. Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale. 2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. 3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito. 3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica. 3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi: - a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1; - b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri: - Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite, - indice di copertura del 40% - altezza di mt. 7,50. 3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative: - incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente - incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme. 4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni. 4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi: - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area, - che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000, - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000. 4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti: - il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%, - indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq. 5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari: - i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128

Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 922, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA: Art. 57 – Tessuti di frangia T F 1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura. Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale. 2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. 3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito. 3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica. 3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi: - a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1; - b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri: - Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite, - indice di copertura del 40% - altezza di mt. 7,50. 3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative: - incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente - incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme. 4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni. 4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi: - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area, - che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000, - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000. 4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti: - il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%, - indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq. 5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari: - i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128
  Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 978, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36)
  Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA: Art. 57 – Tessuti di frangia T F 1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura. Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, sopratutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale. 2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. 3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito. 3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica. 3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi: - a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1; - b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri: - Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite, - indice di copertura del 40% - altezza di mt. 7,50. 3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative: - incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente - incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

norme. 4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni. 4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi: - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area, - che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000, - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000. 4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti: - il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%, - indice di edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq. 5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari: - i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

***Prezzo base d'asta:* € 147.443,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.443,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 959, Sub. 15, Categoria A3	**Superficie**	113,10 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare l'unità immobiliare risulta interamente pavimentata in gres quanto al piano abitabile e con pavimento in laminato (tipo parquet) quanto alla soffitta; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono sottotraccia e funzionanti al momento del sopralluogo, tuttavia non ne è stata verificata la rispondenza alle vigenti normative in materia. Gli infissi sono in legno dotati di persiane in legno, i radiatori presenti sono in alluminio. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni per lo più localizzate in corrispondenza della terrazza a tasca, mentre tracce di umidità sono presenti e variamente localizzate.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo - sottotetto del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla rampa di scale condominiale. L'appartamento è composto - al piano secondo - da soggiorno - pranzo con angolo cottura dal quale si accede piccola terrazza che affaccia sul fronte principale, ripostiglio, bagno e camera con terrazza che affaccia sul tergo - al piano terzo sottotetto collegato da scala a chiocciola - da piccolo disimpegno, tre locali soffitta e terrazza a tasca che affaccia sul fronte principale. Si precisa che l'accesso al fabbricato condominiale ed alle relative aree di pertinenza avviene previo transito su aree esterne adibite a passo censite al catasto terreni di Quarrata nel foglio n. 35 dai mappali n. 922 e n. 958 di proprietà degli esecutati per i diritti di 1/18 (un diciottesimo). Sono infine compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sui resedi, sull'area a verde e sul vano scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che a seguito di ispezione presso l'ufficio anagrafe del comune di Quarrata è stato possibile accertare dal relativo certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Allegato n. 8) che nell'immobile risiedono: - [redacted] - [redacted] A seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'anagrafe tributaria, inviata tramite PEC in data 30/05/2025 e protocollata al n. 41364/2025, è stato riscontrato che 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 (Allegato n. 9).		

Bene N° 2 - Ente comune			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 922, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	343,00 mq
Descrizione:	Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via della Costaglia, 128		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/36
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 978, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	68,00 mq
Descrizione:	Trattasi dei diritti di comproprietà pari 1/18 su piccola striscia di terreno in comproprietà tra tutti i condomini costituente di fatto porzioni a comune del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 26/01/2006
  Reg. gen. 872 - Reg. part. 174
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato Spa
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Spese: € 200.000,00
  Percentuale interessi: 4,09 %
  Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
  Data: 18/01/2006
  N° repertorio: 47225
  N° raccolta: 12085
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 /1973)
  Iscritto a Pistoia il 10/12/2012
  Reg. gen. 9107 - Reg. part. 1400
  Quota: 1/2
  Importo: € 256.110,88
  A favore di Equitalia centro S.p.a.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 128.055,44
  Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
  Data: 03/12/2012
  N° repertorio: 69
  N° raccolta: 8912

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 20/02/2025
  Reg. gen. 1417 - Reg. part. 928
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7054d222d02475d883d1323d01d6f795

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 03/12/2025
  Reg. gen. 11097 - Reg. part. 7823
  Quota: 1/18
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]E
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA COSTAGLIA, 128

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pistoia il 03/12/2025
  Reg. gen. 11097 - Reg. part. 7823
  Quota: 1/18
  A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009