

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nannini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19

All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Geom. Nannini Massimo, con studio in Via Bruceto, 43 G - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email nanniniufficio@gmail.com, PEC massimo.nannini@geopec.it, Fax 0572 70579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella

Trattasi di porzione di più ampio edificio terra tetto di due piani fuori terra, posto in via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) località Padella. Più precisamente detta porzione è il fabbricato di civile abitazione posta sul lato sud di detto edificio prospiciente la via Provinciale, contraddistinto dal n. c. 16, composto al piano terra da ingresso su vano scale, locale ad uso cucina (ex taverna), soggiorno, tinello, disimpegno, locale ad uso ripostiglio(ex cucina), un w. c. posto nel sottoscala, dall'ingresso su vano scala si accede al piano primo composto da disimpegno, un locale di passaggio guardaroba, camera, un bagno, una terrazza realizzato sopra il sottostante locale cucina(ex taverna), un piccolo ripostiglio rialzato, corredato da quattro aree urbane ad uso giardino, di cui tre sul lato ovest e una sul lato est.

L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata.

Il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti interne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni e dalla sovrastante terrazza. Lo stesso soffitto della cucina presenta copiose infiltrazioni d'acqua sempre provenienti dalla sovrastante terrazza.

Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino.

La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo. E' poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata.

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.

l'immobile oggetto di procedura come appresso meglio descritto, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;

Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata dalla Provincia di Pistoia o costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia.

Inoltre:

- non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub.4;
- non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio indentificata in loco;
- non è allacciata alla rete del metano, ma per l'approvvigionamento del gas da riscaldamento utilizza un serbatoio a gas G.P.L.;
- l'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3, è gravata da servitù di passo a favore della confinate unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Dal certificato Contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Quarrata in data 16.04.2025, l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta unita civilmente con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Quarrata (PT) il 17.09.2022. In via Provinciale 16 del comune di Quarrata risulta iscritta la famiglia anagrafica composta dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONFINI**  
Con via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) per più lati, prop. Galardini/Nigro, beni Provincia di Pistoia.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso vano scale	4,00 mq	4,70 mq	1	4,70 mq	2,40 m	terra
cucina(ex taverna)	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,30 m	terra
soggiorno	15,00 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,40 m	terra
tinello	11,00 mq	13,42 mq	1	13,42 mq	2,40 m	terra
ripostiglio ex cucina	8,00 mq	10,10 mq	1	10,10 mq	2,40 m	terra
disimpegno	3,60 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	2,40 m	terra
w.c. sottoscla	1,00 mq	1,70 mq	0,33	0,56 mq	2,03 m	terra
disimpegni/guardaroba	17,80 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,45 m	altezza media
camera	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,72 m	primo
bagno	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	0,00 m	primo
terrazza	15,00 mq	16,80 mq	0,15	2,52 mq	0,00 m	primo
aree urbane scoperte	124,00 mq	124,00 mq	0,10	12,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di procedura, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, vedi allegati 2.1, 2.2 e 2.3 e 2.4. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;

Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata, o sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia.

L'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3, è gravata da servitù di passo a favore della confinante unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1. Di fatto attualmente è presente un passo carrabile con accesso diretto dalla via Provinciale alla proprietà confinante

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1992 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 86, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 68 mq Piano terra
Dal 30/06/1992 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 86, Sub. 5 Categoria F1 Superficie catastale 20 mq Piano terra
Dal 30/06/1992 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 86, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 18 mq Piano terra
Dal 30/06/1992 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 87, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 132 mq totale escluse aree scoperte 124 mq mq Rendita € 371,85 Piano terra-1°
Dal 30/06/1992 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 86, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 18 mq Piano terra

Non sussiste corrispondenza fra i titoli catastali e quelli reali, per i seguenti motivi:

- l'immobile oggetto di procedura rappresentato sul foglio di mappa 27, mappale 87 sub. 1, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, come rappresentato indicativamente negli allegati 2.1, 2.2 e 2.3. La Particella 89 catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;
- ne consegue che la planimetria catastale depositata in data 26/05/1992 n. 41050B.1/1992 rappresenta l'immobile oggetto di procedura anche per la parte che insiste sulla particella catastale 89 come rappresentato indicativamente nell'allegato 2.4.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

							e			
27	87	1		A3	2	8,0 vani	totale 132, totale escluse aree scoperte 124 mq	371,85 €	T-1°	
27	86	2		F1			18 mq		T	
27	86	3		F1			18 mq		T	
27	86	4		F1			68 mq		T	
27	86	5		F1			20 mq		T	

**Corrispondenza catastale**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, per i seguenti motivi:

1) Relativamente alla rappresentazione sulla mappa catastale del foglio 27, particella 87:

- l'immobile oggetto di procedura, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, come indicativamente rappresentato nell'allegato 2.3. La Particella 89 del foglio di mappa 27 catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;
- ne consegue che, la parte di fabbricato sopra descritta non risulta rappresentata sul foglio di mappa 27 perché costruita sulla particella 89 di proprietà della Provincia di Pistoia.

2) Relativamente alla planimetria catastale:

- non c'è corrispondenza fra la planimetria catastale depositata in data 26.05.1992 n. 41050B.1/1992 riguardante il mappale 87 sub.1 e lo stato attuale per diversa rappresentazione e per i motivi sopra descritti, come indicativamente rappresentato nell'allegato 2.4.

Per quanto riguarda il punto 1, sulla porzione del mappale 89 di proprietà della provincia e dove è stato realizzato parte del fabbricato oggetto di procedura, sarà necessario acquistarne i diritti o di proprietà o di superficie. Dopo di che potrà essere aggiornata la mappa Catastale con un tipo di mappale per inserire la parte di fabbricato mancante, successivamente, per quanto riguarda il punto 2, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale per una corretta rappresentazione allo stato attuale.

Per l'aggiornamento catastale sia della mappa che della planimetria, dovrà essere sostenuto un costo di circa €.3.500 complessivo sia per spese tecniche sia per spese di deposito per gli aggiornamenti.

**PRECISAZIONI**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

L'immobile oggetto di procedura, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, vedi allegati 2.1, 2.2 e 2.3 e 2.4. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata, o sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia.

Inoltre:

- non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub.4;
- non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio indentificata in loco;
- non è allacciata alla rete del metano, ma per l'approvvigionamento del gas da riscaldamento utilizza un serbatoio a gas G.P.L.;
- l'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3, è gravata da servitù di passo a favore della confinate unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1.

## PATTI

L'immobile come descritto nell'ultimo atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù, accessori e pertinenze, non escluse le pertinenti quote sulle parti comuni se esistenti, nulla escluso o riservato alla parte esecutata.

- con lo stesso atto sopra descritto a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione e per tutta la sua facciata principale esposta a sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada confinante alla carreggiata. Internamente, il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti esterne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che dalla sovrastante terrazza come anche il soffitto della cucina presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza.

Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari, due per la precisione, quindi da considerarsi inserito in un contesto di tipo "condominiale", sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile come descritto nell'atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto e attualmente posseduto dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenze, servitù e comunione, accessori e pertinenze, nulla escluso od

accettato.

Nello stesso atto sopra descritto, veniva precisato che:

- a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è porzione di più ampio complesso residenziale di vecchia costruzione di due piani fuori terra, posto in comune di Quarrata località Padella. Le fondazioni non sono rilevabili. La struttura portante è: in muratura mista di mattoni e pietre quella verticale perimetrali e interna, mista in ferro e latero cementizia quella orizzontale interna. La copertura del complesso residenziale è parte con orditura a padiglione e parte a capanna con struttura portante presumibilmente in legno e manto di copertura in coppi e tegoli tipo toscano.

Internamente ha finiture mediocri, con pavimenti in mattonelle di klinker e piastrelle in ceramica nei bagni e cucina. Gli infissi interni sono in legno e le tapparelle esterne sono in legno tipo alla veneziana. Le scale sono rifinite con mattonelle di klinker. Gli impianti, sia elettrico che idrosanitario sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità.

E' privo di soffitta praticabile, ma ha un piccolo ripostiglio sopra scala al piano primo.

Non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana di proprietà. Non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio identificata in loco. Non è allacciato alla rete del metano ma è fornito di serbatoio di G.P.L..

Nel complesso è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata.

Internamente, il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti esterne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua sia ascendenti dal sottosuolo che dalla sovrastante terrazza, come anche il soffitto della cucina presenta infiltrazioni d'acqua meteoriche provenienti sempre dalla sovrastante terrazza.

E' privo di parcheggio privato e le quattro aree urbane di proprietà, parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord mappale n. 86 sub.1, e quella più ampia posta al ridosso del fabbricato da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dal certificato Contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Quarrata in data 16.04.2025, nell'immobile oggetto di procedura risultano residenti l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unita civilmente con l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 17.09.2022.

Sempre dal certificato contestuale sopra descritto, in via Provinciale 16 comune di Quarrata risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1992 al 02/04/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guida Paolo	30/06/1992	8576	1958
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	17/07/1992	3658	5262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega l'atto di provenienza sopra descritto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pistoia il 15/07/2005  
Reg. gen. 6917 - Reg. part. 1680  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto di Pignoramento

Iscritto a Pistoia il 23/11/2022

Reg. gen. 12005 - Reg. part. 1833

Quota: 1/1

Importo: € 40.057,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia

Iscritto a Pistoia il 11/02/2025

Reg. gen. 1088 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si tratta del rinnovo dell'ipoteca volontaria iscritta a Pistoia il 15/07/2005 r.p.1680 e r.g. 6917 per €150.000,00

#### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1262 - Reg. part. 852

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Valore del procedimento alla data di notifica del pr eccetto ammontava a €40.393,44 oltre spese ed interessi maturandi e successive occorende

#### Oneri di cancellazione

Consistono in: nell'Imposta totale pari a €294,00 di cui €200,00 per Imposta Ipotecaria(Cod.649T). €59,00 per Imposta di Bollo (Cod.456T), €35,00 per Tassa Ipotecaria(Cod.77T), per la cancellazione della Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il POC in vigore per il comune di Quarrata il bene oggetto di procedura è posto:

- nel TERRITORIO RURALE in zona " EC2 Aree Agricole Forestali della Collina Arborata" regolata dall'art.90 delle N.T.A..

- L'immobile in oggetto è classificato nell'elenco delle CLASSI di VALORE degli EDIFICI ESISTENTI come "

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Dopo tale data è stato oggetto di interventi edilizi in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Pistoia:

- art. 26 legge 47/'85 del 01.07.1992 prot. 14681 pratica edilizia n. 381/92 per opere interne;
- Autorizzazione Edilizia n.213/93 e Concessione. n.251/93 del 21.09.1995 per l'installazione di deposito G.P.L.;
- D.I.A. del 26.05.2005 pratica edilizia n.347.05 prot.29632 per modifiche interne e la trasformazione di finestra in porta;
- Variante ai sensi dell'art.142 della l.r.t. n.1/2005 depositata in data 11.10.2005 pratica edilizia n. 655.05 prot. 54716 alla D.I.A. n.347.05 prot.29632 del 26.05.2005.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche effettuate posso dichiarare che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai sopra descritti titoli autorizzativo in quanto:

- con la pratica edilizia del 01.07.1992 n. 381/92 veniva realizzato un nuovo bagno nel vano sottoscala con altezza massima ml.2,03, il che non era e non è consentito dalle norme igieniche sanitarie in vigore, quindi da ritenere abusivo;
- la cucina è stata ricavata nel vano dichiarato "taverna" e la cucina dichiarata negli elaborati grafici, viene utilizzata come ripostiglio.
- sul lato ovest è stata realizzata una tettoia abusiva ad ampliamento sul resede di proprietà dell'esecutata e al ridosso della strada provinciale. La tettoia va demolita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

l'immobile oggetto di procedura come già descritto, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale

di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia. Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere acquistata o sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia.

nell'atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto e attualmente posseduto dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenze, servitù e comunione, accessori e pertinenze, nulla escluso od accettato.

Nello stesso atto sopra descritto, veniva precisato che:

- a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1.

Visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari, due per la precisione, quindi da considerarsi inserito in un contesto di tipo "condominiale", sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella

Trattasi di porzione di più ampio edificio terra tetto di due piani fuori terra, posto in via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) località Padella. Più precisamente detta porzione è il fabbricato di civile abitazione posta sul lato sud di detto edificio prospiciente la via Provinciale, contraddistinto dal n. c. 16, composto al piano terra da ingresso su vano scale, locale ad uso cucina (ex taverna), soggiorno, tinello, disimpegno, locale ad uso ripostiglio(ex cucina), un w. c. posto nel sottoscala, dall'ingresso su vano scala si accede al piano primo composto da disimpegno, un locale di passaggio guardaroba, camera, un bagno, una terrazza realizzato sopra il sottostante locale cucina(ex taverna), un piccolo ripostiglio rialzato, corredato da quattro aree urbane ad uso giardino, di cui tre sul lato ovest e una sul lato est. L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata. Il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti interne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni e dalla sovrastante terrazza. Lo stesso soffitto della cucina presenta copiose infiltrazioni d'acqua sempre provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino. La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo. E' poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 3, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 27, Part.

86, Sub. 5, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed eseguita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Premettendo che il contesto ambientale in cui è posto l'immobile, la tipologia in edificio di vecchia costruzione, la posizione al ridosso di una strada provinciale, nel mercato libero immobiliare attuale lo rendono di scarsa appetibilità commerciale, per la stima del valore commerciale il più possibile aderente al mercato immobiliare il sottoscritto non disponendo di fondi, nonostante una accurata ricerca, non individuando compravendite comparabili di immobili simili o che si avvicinassero a quello oggetto di procedura posto nella stessa zona, è ricorso in primis:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori certi riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al periodo 2° semestre 2024, unici valori certi in assoluto perché ricavati da dati in possesso dall'Agenzia delle Entrate in base a contratti registrati e trascritti e conseguente prezzo pagato per immobili posti nella fascia di zona dove si trova l'immobile oggetto di stima

in secondo luogo:

- alle verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei prezzi di vendita esposti d'immobili similari rintracciabili presso siti Web specializzati o Agenzie Immobiliari di zona.

in terzo luogo:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica anche i Valori di Locazione degli immobili, attraverso il meccanismo della capitalizzazione del reddito annuo netto.

Preliminarmente ho analizzato nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul mercato alle specificità del bene da valutare prendendo in esame, il periodo di costruzione o di ristrutturazione, lo stato di conservazione e nel caso in questione di degrado del locale cucina, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale, l'appetibilità commerciale, applicando poi percentuali di riduzione al valore ottenuto in base all'esperienza personale.

1) Di fatto lo stato di conservazione, il grado di finitura e le dotazioni:

- come già descritto lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, è mediocre;

- è abitato dall'esecutato che ne ha mantenuto l'efficienza degli impianti e la discreta conservazione e mantenimento;

- ha impianti sia elettrico, idraulico che sanitario funzionanti ma privi della Certificazione di Conformità;

- è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa cm.60 parte della strada e confinante alla carreggiata.

- Il locale cucina (ex taverna) presenta sia sulla pareti portanti interne sia sul soffitto copiose e gravi infiltrazioni d'acqua ascendenti provenienti dalle fondazioni e meteoriche provenienti dalla sovrastante terrazza.

- l'area urbana di proprietà è soggetta a servitù di da passo carrabile;

- è mediocrementemente rifinito, ha manto di calpestio dei pavimenti interni in mattonelle di Klinker come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica.

- gli infissi esterni sono in legno come le tapparelle esterne del tipo persiane in legno verniciato;

- non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso

esclusivo;

- non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio indentificata in loco.

- esternamente sia la facciata principale posta a sud sia le facciate poste sul lato este e ovest sono in discreto stato di conservazione;

- non è allacciato ne all'acquedotto comunane, ne alla pubblica fognatura, ne alla rete del metano ma per l'acqua ad uso domestico utilizza un pozzo privato, per gli scarichi utilizza una fossa biologica e per l'approvvigionamento del gas è fornito di un serbatoio GPL.

2) il conteso ambientale:

- L'abitazione per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata.

- La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo

- è poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata.

Premesso quanto sopra il sottoscritto è passato

- in primo luogo alla stima utilizzando i valori unitari rilevati dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, valori che sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda).

- considerando i dati dell'Osservatorio OMI risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni Civili di Tipo economico con stato conservativo normale, con destinazione residenziale ubicate in provincia di Pistoia, comune di Quarrata nella Fascia/EXSTRAURBANA/zona COLLINARE DEL MONTALBANO, codice di Zona R1, dove si trova l'unità immobiliare de quo in stato conservativo normale oscilla tra un valore minimo di 1.200 €/mq e un valore massimo di 1.550 €/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, preliminarmente, si ritiene di assumere il valore OMI minimo medio pari a 1.375 a cui il sottoscritto, visto che il fabbricato è di vecchia costruzione antecedente al 01.09.1967 e comunque oggetto di mediocri opere adeguamento, lo stato di manutenzione, il contesto ambientale in cui è posto l'immobile di vecchia costruzione e al ridosso di una strada provinciale, la mancanza delle certificazione degli impianti, dell'allacciamento all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del metano, ritiene di applicare una percentuale di abbattimento pari al 35%, per cui:

Abitazione di tipo economico: €/mq 894,00 x 128,90 = € 115.000,00 (€centoquindici/00) arrotondati;

- in seconda luogo, constatato la posizione dell'immobile al ridosso di una strada provinciale, attualmente è la meno ricercata e appetibile sul mercato immobiliare, come valutazione, consultando: i prezzi di vendita d'immobili ubicati all'incirca nella medesima località comunque in comune di Quarrata zona extraurbana, presso le agenzie immobiliari di zona, siti internet specializzati da cui risulta un valore medio di €/mq.1.030,00, valore medio al quale, per i motivi sopra descritti, si ritiene di applicare una percentuale di abbattimento pari al 35%, per cui si ricava il valore:

Abitazione di tipo economico: €/mq 669,50 x 128,90 = € 87.000,00 (€ottantasettemila/00) arrotondati

-Un terzo luogo, sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, valore OMI a cui il sottoscritto per i motivi sopra descritti ritiene di applicare la stessa percentuale di abbattimento pari al 35%, per cui,

Abitazione di tipo economico stato conservativo normale valore min. 4,80 €/mq valore max 6,8 €/mq quindi valore medio 5,80 €/mq abbattuto del 35% = 3,77 €/mq x 128,90 mq = €486,00 mensili arrotondati.

Presi in riferimento i seguenti dati:

1.Reddito mensile lordo = 1,00 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 3,0\%$  (investimento a uso residenziale più aderente all'immobile in oggetto)

2. Reddito netto annuo. Reddito lordo annuo detratto le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (vista la vetustà del 5% circa del reddito annuo lordo)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto:

Reddito netto annuo diviso saggio annuo di capitalizzazione

Reddito lordo annuo €. 486,00 x 12 = € 5.832,00

Reddito netto annuo € 5.832,00 x (1-0,35) = € 3.790,80

Valore € 4.869,00 x 0,030 = € 114.000,00 arrotondati

Conclusione.

Come descritto al paragrafo "Conformità Edilizie":

1°- per quel che riguarda le difformità descritte, locale cucina realizzato nella ex taverna e cucina trasformata in ripostiglio rispetto all'ultimo stato autorizzato, trattandosi di opere irrilevanti sotto l'aspetto urbanistico, sarà eventualmente necessario presentare un elaborato aggiornato allo stato attuale rispetto all'ultimo depositato per una spesa fra diritti e tecniche di circa € 800,00.

2°- il ripristino del vano sottoscala a ripostiglio mediante demolizione del bagno e demolizione della tettoia sul lato ovest, comporterà una spesa complessiva fra spese tecniche, demolizione, smaltimento e ripristino di circa € 1.000,00;

Inoltre come descritto al paragrafo "Dati Catastali" non sussistendo corrispondenza catastale:

3) perché una parte di fabbricato oggetto di procedura non risulta rappresentata sul foglio di mappa 27 in quanto costruita sulla particella 89 di proprietà della Provincia di Pistoia, più precisamente quella prospiciente la via Provinciale posta a sud ovest per una lunghezza di circa ml. 5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq. che insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27. Ne consegue che, la parte di fabbricato sopra descritta non risulta rappresentata sul foglio di mappa 27 perché costruita sulla particella 89 di proprietà della Provincia di Pistoia.

4) la planimetria catastale depositata in data 26.05.1992 n. 41050B.1/1992 riguardante il mappale 87 sub.1 e lo stato attuale per diversa rappresentazione e per i motivi sopra descritti.

Per quanto riguarda il punto 3, sarà necessario dimostrare l'esistenza di un diritto di superficie o di proprietà e se non esistono costituirli sulla parte di particella occupata come sopra descritto. Una volta dimostrata o Costituito il diritto di superficie o di proprietà, potrà essere aggiornata la mappa Catastale con un tipo di mappale per inserire la parte di fabbricato mancante, successivamente, per quanto riguarda il punto 4, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale per una corretta rappresentazione allo stato attuale.

Per l'aggiornamento catastale sia della mappa che della planimetria, dovrà essere sostenuto un costo di circa € 3.500 complessivo sia per spese tecniche sia per spese di deposito per gli aggiornamenti.

5) per quel che riguarda la parte di fabbricato realizzata sulla proprietà della provincia di Pistoia, visto lo stato di occupazione ultra ventennale, dovrà necessariamente essere intrapresa una trattativa con la Provincia di Pistoia al fine di ottenere la cessione di proprietà dell'area occupata, circa mq. 10, o del diritto di superficie, il che potrebbe comportare un costo di circa € 10.000,00 complessivo sia per spese vive di acquisto sia per spese tecniche di contrattazione sia notarili e di imposte per arrivare all'acquisto o cessione dell'area.

Stima:

-Dalla media dei tre valori ricavati come sopra descritto ottengo un valore dell'immobile in oggetto di € 105.000,00 che arrotondata e detratte le spese descritte al sopra punto 1,2,3,4 e 5, porta ad un valore definitivo di € 90.000,00 arrotondato che diviso per la consistenza di mq. 128,90 porta ad un valore unitario di €/mq. 698,22.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella	128,90 mq	698,22 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'immobile oggetto di procedura per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, vedi allegato 2.1,2.2 e 2.4. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia;

Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata, oppure sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia.

Inoltre:

- non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub.4;
- non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio indentificata in loco..
- l'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3, è gravata da servitù di passo a favore della confinate unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1.
- Internamente, il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti esterne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua sia ascendenti dal sottosuolo che meteoriche dalla sovrastante terrazza come anche il soffitto della cucina presenta infiltrazioni d'acqua meteoriche provenienti dalla sovrastante terrazza.

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.

Massa e Cozzile, li 04/08/2025

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Nannini Massimo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 33 Altri allegati - VEDI All. 0 ELENCO ALLEGATI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella

Trattasi di porzione di più ampio edificio terra tetto di due piani fuori terra, posto in via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) località Padella. Più precisamente detta porzione è il fabbricato di civile abitazione posta sul lato sud di detto edificio prospiciente la via Provinciale, contraddistinto dal n. c. 16, composto al piano terra da ingresso su vano scale, locale ad uso cucina (ex taverna), soggiorno, tinello, disimpegno, locale ad uso ripostiglio(ex cucina), un w. c. posto nel sottoscala, dall'ingresso su vano scala si accede al piano primo composto da disimpegno, un locale di passaggio guardaroba, camera, un bagno, una terrazza realizzato sopra il sottostante locale cucina(ex taverna), un piccolo ripostiglio rialzato, corredato da quattro aree urbane ad uso giardino, di cui tre sul lato ovest e una sul lato est. L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata. Il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti interne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni e dalla sovrastante terrazza. Lo stesso soffitto della cucina presenta copiose infiltrazioni d'acqua sempre provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino. La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo. E' poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 3, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 5, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il POC in vigore per il comune di Quarrata il bene oggetto di procedura è posto: - nel TERRITORIO RURALE in zona " EC2 Aree Agricole Forestali della Collina Arborata" regolata dall'art.90 delle N.T.A.. - L'immobile in oggetto è classificato nell'elenco delle CLASSI di VALORE degli EDIFICI ESISTENTI come " Edificio o complesso Edilizio di Classe 4" regolato dall'art.44 delle N.T.A..

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - via Provinciale 16 (già via Provinciale Montalbano) località Padella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 3, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 86, Sub. 5, Categoria F1	<b>Superficie</b>	128,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione e per tutta la sua facciata principale esposta a sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada confinante alla carreggiata. Internamente, il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti esterne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che dalla sovrastante terrazza come anche il soffitto della cucina presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di più ampio edificio terra tetto di due piani fuori terra, posto in via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) località Padella. Più precisamente detta porzione è il fabbricato di civile abitazione posta sul lato sud di detto edificio prospiciente la via Provinciale, contraddistinto dal n. c. 16, composto al piano terra da ingresso su vano scale, locale ad uso cucina (ex taverna), soggiorno, tinello, disimpegno, locale ad uso ripostiglio(ex cucina), un w. c. posto nel sottoscala, dall'ingresso su vano scala si accede al piano primo composto da disimpegno, un locale di passaggio guardaroba, camera, un bagno, una terrazza realizzato sopra il sottostante locale cucina(ex taverna), un piccolo ripostiglio rialzato, corredato da quattro aree urbane ad uso giardino, di cui tre sul lato ovest e una sul lato est. L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata. Il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti interne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni e dalla sovrastante terrazza. Lo stesso soffitto della cucina presenta copiose infiltrazioni d'acqua sempre provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino. La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo. E' poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dal certificato Contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Quarrata in data 16.04.2025, nell'immobile oggetto di procedura risultano residenti l'esecutata **** Omissis **** e **** Omissis **** unita civilmente con l'esecutata **** Omissis **** dal 17.09.2022.		