

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	9
Confini	9
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	11



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 13

Dati Catastali14

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....14

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 15

Stato conservativo16

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....16

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto16

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 17

Servitù, censo, livello, usi civici17

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....17

Stato di occupazione17

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....17

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 18

Provenienze Ventennali18

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....18

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 24

Formalità pregiudizievoli26

Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....26

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto27

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto 28



Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	33
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.	52
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.128,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno.....	55
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	56
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	56



All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX settembre 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 3480314116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra:

* fabbricato "collabente" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione, sito in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi, via Gramigneto snc originariamente composto:

- al piano terreno da ingresso, cucina e ripostiglio, oltre locale ad uso deposito, tettoia sul retro e corte esclusiva su due lati,

- al piano primo da tre vani oltre servizio igienico;

il tutto collegato da scala interna;

* appezzamento di terreno posto come sopra della superficie catastale di mq. 522, confinante a nord ed est con la corte esclusiva del fabbricato "collabente";

il tutto avente accesso dalla via Gramigneto tramite diritto di passo e transito su terreno contraddistinto dai mappali n. 2274 et n. 2271 (costituenti il bene n. 2 che segue) e n. 2204 sub. 5 di proprietà di terzi.

Detti beni, disposti in forte pendenza, degradano verso la via Gramigneto.

Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche.

Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

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.

Si evidenzia che la vendita del presente bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce con il n. 1 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli immobili costituenti il bene n. 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra due strisce di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 destinate a stradella privata gravata da servitù di passo e transito a favore di terzi, situata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi all'interno della via Gramigneto che consentono l'accesso agli immobili costituenti il bene n. 1 e di terzi, aventi una superficie catastale di mq. 71,00.

Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche.

Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del presente bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei terreni costituenti il bene n. 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra tre strisce di terreno della larghezza di circa mt. 1,00 situate in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto, destinate a marciapiede di uso pubblico aventi una superficie catastale complessiva di mq. 54,00.

Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche.

Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del presente bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce con il n. 3 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei terreni costituenti il bene n. 3.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

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)

Con il n. 4 si unisce la visura camerale della Società **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

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)

Con il n. 4 viene unita la visura camerale della Società **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

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)

Con il n. 4 viene unita la visura camerale della Società **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Via Gramigneto, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, bene n. 2 che segue, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Proprietà **** Omissis ****, bene n. 1 che precede, proprietà **** Omissis ****, passo a comune (mappale n. 2204 sub. 5), salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Via Gramigneto, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Fabbricato collabente	45,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,40 m	terra
Fabbricato collabente	36,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,65 m	piano 1°
Deposito collabente	23,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area su cui insiste il fabbricato collabente e lo scoperto pertinenziale hanno una superficie catastale di mq. 128.

I terreni collocati a nord e ad est rispetto alla corte di pertinenza del fabbricato "collabente" hanno una superficie catastale di mq. 522.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	71,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	54,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 12/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 161 fabbricato rurale mq. 220 e mapp. 141 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 6960
Dal 13/01/1991 al 24/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 161 fabbricato rurale mq. 220 e mapp. 141 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 6960
Dal 25/04/1997 al 21/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 161 fabbricato rurale mq. 220 e mapp. 141 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 6960
Dal 22/12/1999 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 161 fabbricato rurale mq. 220 e mapp. 141 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 6960
Dal 22/12/1999 al 02/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 161 fabbricato rurale mq. 220 e mapp. 141 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 6960
Dal 03/08/2019 al 21/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 161 Categoria A3, Cons. vani 7
Dal 03/08/2019 al 21/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2208 cl. 2 vigneto di mq. 697 e mapp. 1606 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 12
Dal 22/02/2021 al 28/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 161 Categoria A3, Cons. vani 7
Dal 22/02/2021 al 28/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2208 cl. 2 di mq. 697 e mapp. 1606 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 12
Dal 29/11/2021 al 05/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 161 Categoria A3, Cons. vani 7
Dal 29/11/2021 al 05/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2208 cl. 2 di mq. 697 e mapp. 1606



		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 12
Dal 06/12/2022 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 38 sub 1 (A3); e 38, Sub. 2 Categoria C2
Dal 06/12/2022 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1606 vigneto di cl. 2 mq. 12 e mapp. 2321 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 510

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 03/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 vigneto di cl. 2 mq. 6210 e mapp. 181 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 290
Dal 04/11/1976 al 22/07/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 vigneto di cl. 2 mq. 6210 e mapp. 181 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 290
Dal 23/07/1980 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 vigneto di cl. 2 mq. 6210 e mapp. 181 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 290
Dal 22/09/1990 al 13/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 vigneto di cl. 2 mq. 6210 e mapp. 181 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 290
Dal 14/11/1991 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 180 vigneto di cl. 2 mq. 6210 e mapp. 181 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 290
Dal 23/07/2008 al 17/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1674 Categoria F2
Dal 23/07/2008 al 17/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1552 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 2100
Dal 18/10/2015 al 16/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1674 Categoria F2
Dal 18/10/2015 al 16/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1552 Qualità Vigneto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 2100
Dal 17/04/2019 al 19/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1674 Categoria F2
Dal 17/04/2019 al 19/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2190 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 1044
Dal 20/05/2021 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2190 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 1044
Dal 20/05/2021 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1674 Categoria F2
Dal 30/06/2021 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2257 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq.1043
Dal 07/12/2021 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 2271 Categoria F1, Cons. mq. 32
Dal 07/12/2021 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2274 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 39

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 05/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38 mapp. 2161 vigneto di cl.1 mq. 623,; Part. 2162 vigneto di cl 1 mq 479 e mapp 2164 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) mq. 161
Dal 06/08/1985 al 16/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 179 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) mq. 25419
Dal 17/11/1987 al 13/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 179 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 13179
Dal 14/08/2011 al 27/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 179 Qualità Vigneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) mq. 13179
Dal 28/05/2018 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2161 mq. 623; mapp. 2162 mq. 479 e mapp. 2164 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) mq. 161
Dal 28/05/2018 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 2161 mq. 623; mapp. 2162 di mq. 479 e mapp. 2164 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) mq. 161

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	161	1		A3	3	vani 6	108 mq	387,34 €		
	38	161	2		C2	3	mq. 25	28 mq	54,23 €		

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	
38	1606				Vigneto	2	12 mq	0,09 €	0,08 €		
38	2321				Vigneto	1	510 mq	3,95 €	3,42 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa, le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione

di una pratica docfa per classificare le due unità immobiliari quali "unità collabenti", e ciò tenuto conto dell'accentuato stato di pericolosità delle strutture portanti con porzioni di murature, vano scala e solai di interpiano e di copertura crollati e totale mancanza di impianti, stato di degrado questo che ha compromesso permanentemente le fruibilità delle due unità immobiliari divenute perciò inadonee a qualunque utilizzazione produttiva di reddito.

Con il n. 5 unisce la documentazione catastale riferita al bene n. 1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	2271			F1		mq. 32				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	2274				Vigneto	2	39 mq	0,3 €	0,26 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 6 unisce la documentazione catastale riferita al bene n. 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
38	2218				Vigneto	1	33 mq	0,39 €	0,31 €	
38	2220				Vigneto	1	13 mq	0,15 €	0,12 €	
38	2222				Vigneto	1	8 mq	0,1 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri Immobiliari.

Con il n. 7 unisce la documentazione catastale relativa al bene n. 3

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota mediante interventi che possono essere definiti "ultrapopolari" e con impiego di materiali "poveri" rapportati alle condizioni economiche ed alle modeste tecniche costruttive dell'epoca.

Lo stesso non risulta utilizzato da lungo periodo di tempo presumibilmente a causa dell'accentuato stato di degrado delle strutture portanti (scala interna, solai di calpestio del piano primo e di copertura) e degli impianti obsoleti di fatto non più utilizzabili.

Tutto quanto sopra ha determinato la completa inabitabilità/inagibilità dell'abitazione e dell'annesso e dunque un degrado tale da avere compromesso permanentemente la loro fruibilità, divenuti perciò inadatti a qualunque utilizzazione produttiva di reddito.

Per questi motivi le due unità immobiliari costituiscono a tutti gli effetti "edifici collabenti" e come tali da demolire e ricostruire completamente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Le due strisce di terreno destinate a stradella privata si presentano in normali condizioni di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Le strisce di terreno destinate a marciapiede di uso pubblico si presentano in normali condizioni di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Gli immobili costituenti il bene n. 1 per l'accesso da via Gramigneto usufruiscono di una servitù di passo e transito insistente nel tratto iniziale a partire della citata strada comunale su terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 38 dal mappale n. 2138 di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Serravalle Pistoiese e dal mappale n. 2204 sub. 5 (vialetto comune classificato quale BCNC) e per il tratto finale sul mappale n. 2274 et 2271 dello stesso foglio di mappa, come rilevabile dal contenuto:

a - dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Federico Venturini di Pistoia in data 06/12/2022 rep. 4658 racc. 3140 trascritto a Pistoia il 27/12/2022 al n. 8925 di reg. Part. (unito con il n. 8);

b - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Federico Venturini del 20/05/2021 rep. 3566 racc. 2417 trascritto a Pistoia il 25/05/2021 al n. 3409 del Registro Particolare (unito con il n. 9);

c - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 20/03/2020 rep. 44723 racc. 21540, trascritto a Pistoia il 25/03/2020 al n. 1635 del Registro Particolare (unito con il n. 10);

d - atto pubblico ai rogiti notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 17/04/2019 rep. 10275/5609 trascritto a Pistoia il 30/04/2019 al n. 2364 del Registro Particolare (unito con il n. 11).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

L'immobile risulta libero

Gli immobili risultano in stato di completo abbandono e liberi da vincoli locativi, come rilevabile anche dalla comunicazione trasmessa allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Pistoia unita con il n. 12

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 12/01/1991	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/01/1991 al 24/04/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ██████████ apertasi in data 13/01/1991	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	22/05/1992			4010	2810
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/1992			13	1069
Dal 25/04/1997 al 21/12/1999	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione in morte di ██████████ apertasi in data 25/04/1997	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	14/07/1998	4823	3224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	22/10/1997	42	1147
		scrittura privata di cessione diritti a titolo oneroso autenticata nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/12/1999 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Marco Regni di Pistoia	22/12/1999	126221	17885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	19/01/2000	415	287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1999 al 02/08/2019	**** Omissis ****	scrittura privata di permuta autenticata nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Regni di Pistoia	22/12/1999	126221	17885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	19/01/2000	417	289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 03/08/2019			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/08/2019 al 21/02/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	30/10/2019	9186	6331



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	29/10/2019	315405	88888
Dal 22/02/2021 al 28/11/2021	**** Omissis ****	dichiarazione di successione n morte di [REDACTED] apertasi in data 22/02/2021			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	03/12/2021	11882	8088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	26/11/2021	519580	88888
Dal 29/11/2021 al 05/12/2022	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Maurizio apertasi in data 29/11/2021			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	12/07/2022	7245	4935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	08/07/2022	283009	88888
Dal 06/12/2022 al 24/05/2025	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Venturini di Pistoia	06/12/2022	4658	3140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	27/12/2022	13360	8925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 13 la nota di trascrizione Reg.Part. 2810 del 22/05/1992 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 13/01/1991;
 - con il n. 14 la nota di trascrizione Reg.Part. 3224 del 14/07/1998 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis **** unitamente alla nota di trascrizione Reg. Part. 6783 del 21/11/2019 per accettazione tacita di eredità;
 - con il n. 15 nota di trascrizione Reg.Part. 287 del 19/01/2000 relativa alla scrittura privata di cessione diritti a titolo oneroso autenticata nelle firme dal notaio Marco Regni di Pistoia in data 22/12/1999 rep.126221 racc. 17885;
 - con il n. 16 nota di trascrizione Reg.Part. 289 del 19/01/2000 relativa alla scrittura privata di permuta autenticata nelle firme dal notaio Marco Regni di Pistoia in data 22/12/1999 rep.126221 racc. 17885;
 - con il n. 17 la nota di trascrizione Reg.Part. 6331 del 30/10/2019 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, unitamente alla nota di trascrizione Reg. Part. 6784 del 21/11/2019 per accettazione tacita di eredità;
 - con il n. 18 la nota di trascrizione Reg.Part. 8088 del 03/12/2021 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis **** unitamente alla nota di trascrizione Reg. Part. 8923 del 27/12/2022 per accettazione tacita di eredità;
 - con il n. 19 la nota di trascrizione Reg.Part. 4935 del 12/07/2022 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis **** unitamente alla nota di trascrizione Reg. Part. 8924 del 27/12/2022 per accettazione tacita di eredità;
- con il n. 9 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti notaio Federico Venturini di Pistoia in data 06/12/2022 rep. 4658 racc. 3140 con la relativa nota di trascrizione Reg. Part.8925 del 27/12/2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 03/11/1976	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/1976 al 22/07/1980	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 04/11/1976			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	03/05/1977	35	929
Dal 23/07/1980 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 23/07/1980			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	02/06/1982	33	979
Dal 22/09/1990 al 13/11/1991	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 22/09/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	21/01/1993	520	412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	22/09/1990	32	1073
Dal 14/11/1991 al	**** Omissis ****	scrittura privata di compravendita autenticata			

27/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Maurizio Ersoch	14/11/1991	41696		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	13/12/1991	8448	5586	
		Registrazione				
Dal 23/07/2008 al 16/04/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di ██████████ Cesare apertasi in data 18/10/2015				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	14/09/2016	6968	4776	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		ufficio del Registro di Pistoia	13/05/2016	777	9990	
		Dal 17/04/2019 al 19/05/2021	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Nicola Ottavi di Pistoia	17/04/2019			10275	5609	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	30/04/2019			3512	2364	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/05/2021 al 24/05/2025	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Venturini Federico di Pistoia	20/05/2021	3566	2417	
		Trascrizione				

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	25/05/2021	5091	3409
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 20 la nota di trascrizione Reg.Part. 5586 del 13/12/1991 relativa alla scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Maurizio Ersoch in data 14/11/1991 rep. 41696;
- con il n. 21 la nota di trascrizione Reg.Part. 412 del 21/01/1993 certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****;
- con il n. 22 nota di trascrizione Reg.Part. 4776 del 14/09/2016 relativa al certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis **** unitamente alla nota di trascrizione Reg. Part. 2365 del 30/04/2019 per accettazione tacita di eredità;
- con il n. 11 nota di trascrizione Reg.Part. 2364 del 30/04/2019 relativa all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Nicola Ottavi in data 17/04/2019 rep. 10275/5609;
- con il n. 9 nota di trascrizione Reg.Part. 3409 del 25/05/2021 relativa all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Federico Venturini in data 20/05/2021 rep. 3566/2417.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 05/08/1985	**** Omissis ****	provenienza ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/08/1985 al 16/11/1987	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 06/08/1985				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Pistoia	04/02/1986	94	1013		
Dal 17/11/1987 al 13/08/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Paolo Banchelli di Pistoia	17/11/1987	20168		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	15/12/1987	7371	4862
Registrazione						
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/08/2011 al 27/05/2018	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 14/08/2011				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	27/09/2012	6963	5062
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Pistoia	24/07/2012	972	9990		
Dal 28/05/2018 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			notaio Vincenzo	23/10/2018	67067	26755

	Bafunno di Quarrata			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare	13/11/2018	9450	6394
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 23 la nota di trascrizione Reg. Part. 4862 relativa all'atto pubblico di divisione ai rogiti notaio Paolo Banchelli del 17/11/1987 rep. 20168;
- con il n. 24 la nota di trascrizione Reg. Part. 5062 del 27/09/2012 relativa al certificato di Denunciata successione di ██████████ rep. 972/1990/12 del 24/07/2012 unitamente alla nota di trascrizione Reg. part. 6393 del 13/11/2018 relativa all'accettazione di eredità;
- con il n. 25 la nota di trascrizione Reg. partt. 6394 del 13/11/2018 relativa all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Bafunno di Quarrata del 23/10/2018 rep. 67067/26755

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024
Iscritto a Pistoia il 29/07/2024
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 54.833,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data

13/08/2024 rep. 1506/2024

Iscritto a Pistoia il 03/09/2024

Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.952,00

Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**

Trascritto a Pistoia il 17/02/2025

Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento

immobiliare con la precisazione che, almeno sino alla data del 04/05/2025, a margine della formalità

relativa all'atto di pignoramento non figura annotata la cancellazione limitatamente alla particella n.

1674 del foglio di mappa n. 38 di cui al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data

02/04/2025

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024
Iscritto a Pistoia il 29/07/2024
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 54.833,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13/08/2024 rep. 1506/2024
Iscritto a Pistoia il 03/09/2024
Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.952,00
Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**
Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento immobiliare.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024
Iscritto a Pistoia il 29/07/2024
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 54.833,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13/08/2024 rep. 1506/2024
Iscritto a Pistoia il 03/09/2024
Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.952,00
Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**
Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento immobiliare.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 29 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della Società **** Omissis **** con aggiornamento al 23/03/2025;
- con il n. 30 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 161 sub. 1 del foglio di mappa n. 38;
- con il n. 31 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 2321 del foglio di mappa n. 38.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 1 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese:

1.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016

fog Mapp. Destinazione di zona

38 161 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

38 1606 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

38 2321 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

Con il n. 33 unisce un estratto delle norme tecniche di attuazione della variante organica al Regolamento Urbanistico e l'allegato B riferito al Piano di Recupero di interesse per il bene n. 1

1.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni.

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia):

fog Mapp. Destinazione di zona

38 161 Edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente (art. 28 N.T.A.) per porzione;

RQ 1.1 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" - Schede Progetti Norma) per porzione;

38 1606 RQ 1.1 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" - Schede Progetti Norma) per intero;

38 2321 RQ 1.1 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" - Schede Progetti Norma) per intero;

Gli interventi edificatori sono:

- diretti per gli Edifici oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente (art. 28 N.T.A.);
- tramite Piano Attuativo per la zona RQ 1.1 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato “B” – Schede Progetti Norma).

Con il n. 34 unisce un estratto delle NTA del POC e l'allegato B - schede progetto norma riferito al Piano di Recupero di interesse per il bene n. 1.

Trattandosi di due diversi strumenti urbanistici (RUC Vigente e P.O.C. adottato) entrambi validi, per effetto del regime di salvaguardia risulta applicabile la norma più restrittiva e perciò, con riferimento alla data di rilascio del CDU, quella del Regolamento Urbanistico.

In data 08/05/2025 il Consiglio Comunale di Serravalle Pistoiese ha approvato definitivamente il Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

L'approvazione è avvenuta con delibera di C.C. in data 08/05/2025 e la relativa efficacia definitiva risulta subordinata ai seguenti adempimenti:

- pubblicazione della delibera di approvazione del P.O.C.;
- richiesta della riunione della Conferenza Regionale Paesaggistica;
- pubblicazione sul BURT che determina, dopo che sono trascorsi 30 giorni, l'efficacia definitiva del Piano Operativo Comunale.

Conseguentemente risulta ipotizzabile che l'efficacia definitiva del P.O.C. possa avvenire nel mese di luglio 2025.

Per questi motivi lo scrivente ha ritenuto di poter considerare valide, ai fini della valutazione dei beni e della futura vendita giudiziaria che interverrà senz'altro in epoca successiva all'approvazione definitiva del P.O.C. prevista per il mese di luglio 2025, le sole previsioni risultanti dal P.O.C. (allegato n. 34) che, relativamente al bene n. 1, l'allegato "B" - Schede Progetti Norma", indica che gli immobili sono classificati quali "Aree di Riqualficazione Urbanistica: "RQ 1.1" normate dall'art. 42.1.4 che prevede:

Art.42.1.4 - Aree di Riqualficazione urbanistica: RQ

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio aperto. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato “B”.
2. Le schede norma classificate con RQ-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.42.2.

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali , produttive e turistiche

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato “B” definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

La scheda di cui all'all. B classifica l'area in esame ricadente all'interno della UTOE 2 - Tav. 3 - Disciplina del Territorio Urbano, con la sigla RQ 1.1 loc. Casalguidi - via Gramigneto e riporta i seguenti parametri:

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE : 1.201 MQ

SF - SUPERFICIE FONDIARIA : 1.201 MQ
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima : ampliamento di 80 mq. della SE esistente
IC - INDICE DI COPERTURA : massimo 40%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima : 6,5 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA : monofamiliare - bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO : residenziale

OPERE PUBBLICHE

VIABILITA' PUBBLICA : da quantificare in sede di convenzione

Le suesposte previsioni coinvolgono oltre agli immobili costituenti il bene n. 1 (che comprendono il fabbricato collabente da demolire e ricostruire recuperando la superficie edificabile esistente oltre ad un ampliamento di 80 mq. nonchè i terreni limitrofi, il tutto esteso per complessivi mq. 650), anche altri terreni contigui a sud appartenenti alla signora **** Omissis **** (odierno creditore procedente) estesi per mq. 449.

Inoltre la raffigurazione grafica delle aree interessate dal Piano di recupero RQ 1.1 risulterebbe comprendere anche una porzione di viabilità pubblica a nord (per una superficie di circa mq. 32) ed una piccola porzione di terreno a sud (per una superficie di circa mq. 70) intestata catastalmente ai signori **** Omissis **** (per 1/8 ciascuno) e **** Omissis **** per 1/4 (danti causa della Società eseguita e della signora **** Omissis ****).

Quanto sopra risulterebbe peraltro confermato dal fatto che nella scheda RQ 1.1. - via Gramigneto la superficie fondiaria è indicata in mq. 1201, mentre la sommatoria delle superfici dei terreni appartenenti alla Società **** Omissis **** ed alla signora **** Omissis **** risulta inferiore e pari precisamente a mq. 1099 (di cui mq 650 di proprietà della **** Omissis **** e mq. 449 di proprietà della signora **** Omissis ****).

Tuttavia rilevato che in calce al CDU è indicato che "si rileva la non perfetta corrispondenza della mappa catastale con quella di R.U. Vigente e con quelle di P.O.C. adottato" lo scrivente segnala che tali problematiche dovranno essere chiarite con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del Piano di Recupero da parte del soggetto e/o società che presenterà il progetto di Piano di Recupero di Iniziativa privata esteso all'intera area individuata negli strumenti di Piano all'Amministrazione Comunale di Serravalle Pistoiese.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 2 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese:

2.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 (vedere all n. 33)

fog Mapp. Destinazione di zona

38 2271 RQ 1.6 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato “B” – Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

38 2274 RQ 1.6 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato “B” – Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

2.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente “Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni”, pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell’esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente “Piano Operativo Comunale. Presa d’atto di contributo della Regione e delle

relative controdeduzioni.

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione” (regime di salvaguardia); vedere allegato n. 34

fog Mapp. Destinazione di zona

38 2271 PAc – Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 41.2.7 N.T.A.) per intero;

38 2274 PAc – Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 41.2.7 N.T.A.) per intero;

Per le motivazioni riportate al capitolo che precede relativo al bene n. 1 lo scrivente segnala che le previsioni da considerare sono quelle derivanti dall'approvazione definitiva del P.O.C. che classificano le aree tra gli interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione PAC, normati dall'art. 41.2.7 delle NTA e precisamente:

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo o di stipula della convenzione urbanistica se sottoscritta, purchè non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning B2. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 3 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese:

3.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 (vedere all n. 33)

fog Mapp. Destinazione di zona

38 2218 PUC 30 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.6.7 N.T.A. e Allegato “B” - Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

38 2220 PUC 30 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.6.7 N.T.A. e Allegato “B” - Normativa Urbanistica Specifica) per intero;

3.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente “Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni”, pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell’esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente “Piano Operativo Comunale. Presa d’atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni.

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione” (regime di salvaguardia); vedere allegato n. 34

fog Mapp. Destinazione di zona

- 38 2218 E3 – Sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero;
38 2220 B3 – Tessuto di recente formazione (art. 41.2.5 N.T.A.) per intero;
38 2222 E3 – Sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

Per le motivazioni riportate al capitolo che precede relativo al bene n. 1 lo scrivente segnala che le previsioni da considerare ai fini della perizia e della successiva vendita giudiziaria sono quelle derivanti dall'approvazione definitiva del P.O.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

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

Trattandosi di un fabbricato collabente "ex rurale" edificato in epoca remota ed accampionato al Catasto Fabbricati solo in epoca recente per il quale non sono stati rintracciati precedenti edilizi, lo scrivente segnala che sulla base dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Federico Venturini del 06/12/2022 rep. 4658 racc. 3140 (unito quale doc. n. 8) all'art. 9 (normativa urbanistica ed edilizia) è rilevabile che la parte venditrice ha espressamente garantito, sotto la propria responsabilità, quanto di seguito testualmente riportato:

"- che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui alla lettera a) de soprastante articolo 1 (Titolo Primo),) stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che, successivamente, il predetto fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi o comunque di opere che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria, nè sono avvenute modifiche alla consistenza ed alla destinazione dei beni; la parte alienante espressamente confermando quanto sopra dichiarato all'articolo 1 in merito alle planimetrie catastali allegate alla denuncia di variazione del 21 novembre 2022 protocollo - pratica n. PT0042235, e dunque dichiarando e ribadendo, sotto la propria esclusiva responsabilità ed edotta di ogni vigente normativa edilizia, urbanistica nonché in materia di catasto, che le sopradette planimetrie allegate alla predetta denuncia di variazione non sono state presentate a seguito di opere e/o lavori alcuni compiuti successivamente al 1° settembre 1967 - non essendone stati compiuti alcuni successivamente a detta data, dichiara e conferma la parte alienante -, ma solamente per conformare le planimetrie presenti in catasto con lo stato di fatto - preesistente rispetto alla data sopra indicata - delle unità immobiliari in oggetto, e dunque solo ai fini dell'esatta rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto preesistente".

Pertanto nessuna garanzia può essere offerta in tal senso alla parte che si renderà aggiudicataria del bene.

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.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

Tali presupposti valgono anche per quanto concerne i beni n. 2 et 3 per i quali, trattandosi di strisce di terreno inedificate, non sono stati rintracciati precedenti edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra: * fabbricato "collabente" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione, sito in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi, via Gramigneto snc originariamente composto: - al piano terreno da ingresso, cucina e ripostiglio, oltre locale ad uso deposito, tettoia sul retro e corte esclusiva su due lati, - al piano primo da tre vani oltre servizio igienico; il tutto collegato da scala interna; * appezzamento di terreno posto come sopra della superficie catastale di mq. 522, confinante a nord ed est con la corte esclusiva del fabbricato "collabente"; il tutto avente accesso dalla via Gramigneto tramite diritto di passo e transito su terreno contraddistinto dai mappali n. 2274 et n. 2271 (costituenti il bene n. 2 che segue) e n. 2204 sub. 5 di proprietà di terzi. Detti beni, disposti in forte pendenza, degradano verso la via Gramigneto. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

I
C
L
L
L
a
t
a
s
c
t
I
1
c
-
s
p
c
p
s
-



ASTE
GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: BISOGNI FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 44cad88de49cb7a5cd7e960d8990c605f



appartenente ai signori **** Omissis **** e ciò in quanto, ove non interessati dal partecipare all'intervento di Piano di Recupero e/o alla cessione della porzione di terreno, potrà essere richiesta una variante al P.O.C. per la ripermimetrazione del Piano di Recupero "RQ 1.1" ovvero per la riduzione della superficie territoriale e della superficie fondiaria.

In pratica in questo caso la superficie territoriale si riduce di circa il 9,42%; conseguentemente anche l'incremento "una tantum" previsto in mq. 80 si riduce a mq. 73 circa.

Quanto sopra non esclude ovviamente che in sede di redazione e presentazione del Piano di Recupero vengano prese in considerazione tutte le aree effettivamente ricadenti all'interno del Piano Attuativo aventi una superficie territoriale e fondiaria pari a mq. 1201 che permetteranno lo sfruttamento dell'intero ampliamento consentito (pari a mq 80).

La superficie edificabile complessiva derivante dal riutilizzo di quella esistente (pari a circa mq. 126) e l'ampliamento consentito (pari a circa mq. 73,00) e così per mq. 199,00 potrà essere pertanto imputata quanto a mq. 117,69 alla **** Omissis **** (alla quale compete il 59,14% delle aree aventi superficie complessiva di mq. 1.131) e quanto a mq. 81,31 alla signora **** Omissis **** (alla quale compete il residuo 40,86% delle aree).

Trattandosi di aree oggetto di Riqualficazione urbanistica "RQ 1.1" normate dall'art. 42.1.4 delle NTA e dall'all. B - schede Progetti Norma del P.O.C. la cui attuazione dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano (uniti con il n. 34), lo scrivente ha valutato attentamente la potenzialità edificatoria dell'area, la tipologia degli edifici che vi potranno essere realizzati (previa demolizione di quello esistente) e le opere pubbliche o di interesse pubblico che dovranno essere realizzate e quindi cedute all'Amministrazione Comunale di Serravalle Pistoiese.

Tenuto conto della conformazione planimetrica del lotto di terreno, delle distanze da rispettare dai confini di proprietà, della limitata larghezza della strada di accesso (peraltro gravata da servitù di passo e transito a favore di terzi), ne consegue una previsione di edificabilità piuttosto limitata e disagiata.

L'andamento morfologico del terreno si distingue infatti in due aree:

-la prima disposta a nord, adiacente alla via Gramigneto sulla quale è ubicato il fabbricato collabente con pronunciato declivio del terreno verso la via Gramigneto, il tutto di proprietà della Società eseguita,

- la seconda a sud, costituita da un'area abbastanza pianeggiante di proprietà della signora **** Omissis ****.

Il Piano di Recupero prevede la demolizione totale del fabbricato diruto presente nell'area in oggetto e la riorganizzazione generale del lotto in funzione di una nuova edificazione ad uso abitativo, per mezzo del riutilizzo della S.E. esistente (mq.126) e dell'ampliamento consentito (considerato dallo scrivente nella minore superficie di mq. 73 tenuto conto della superficie territoriale limitata alle proprietà della **** Omissis **** e della signora **** Omissis **** pari a complessivi mq. 1131 in luogo di mq. 1201 previsti dall'all. B - Schede Progetti Norma) per un totale di mq. 199 di superficie edificabile massima.

In aggiunta alla suddetta superficie edificabile massima, pari a mq. 199, potranno essere realizzate superfici accessorie da destinare a locali tecnologici, porticati, etc oltre che posti auto e così per una superficie convenzionale totale pari a mq. 255 (comprehensive dell'incidenza delle aree scoperte pertinentziali, della superficie dei porticati, posti auto etc).

In particolare risulta ipotizzabile la costruzione di due distinti edifici residenziali in prossimità della strada di accesso, ovvero di un unico edificio suddiviso in due abitazioni, disposto su due livelli.

Lo scrivente segnala che nell'ambito dei terreni contigui e situati ad ovest rispetto a quello in esame, negli anni 2021 - 2025, attraverso altro e diverso Piano Attuativo di Recupero denominato RQ 1.6a, sono stati realizzati due edifici unifamiliari di pregevole aspetto architettonico, oggi appartenenti ai signor **** Omissis **** (quello realizzato sul mappale n. 2272 del foglio di mappa n. 38) ed alla signora **** Omissis **** (quello realizzato sul mappale n. 2325 dello stesso foglio di mappa) aventi caratteristiche, dimensioni e tipologia, simili a quelli che potranno essere edificati sul lotto in esame.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche del bene oggetto di stima costituito da un appezzamento di terreno suscettibile di edificazione per scopi residenziali attraverso un Piano Attuativo di Recupero;
 - dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato finalizzato alla vendita giudiziaria del bene);
 - delle previsioni urbanistiche che consentono di potervi costruire due distinti edifici a destinazione residenziale, ovvero uno unico suddiviso in due abitazioni;
 - della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili residenziali da comparare con i fabbricati che potrebbero essere realizzati nell'ambito dell'appezzamento di terreno;
- lo scrivente ha ritenuto di poter determinare il valore commerciale del fabbricato, attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject, del quale sono note le

caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Infine deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter determinare il valore commerciale utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), di seguito riportati tutti situati lungo la via Gramigneto della frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT):

* comparabile n. 1:

villetta libera su 4 lati situata in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi via Gramigneto nc. 18G, composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni oltre garage, posto auto scoperto, vano tecnico, giardino privato,

- prezzo rilevato da atto pubblico di compravendita ai rogiti notaio Marco Regni di Pistoia in data 23/10/2023 rep. 234713 racc. 62372, trascritto a Pistoia il 24/10/2023 al n. 6855 del Registro Particolare, Euro 411.500,00 oltre iva

- sup. convenzionale: mq. 155,90

- stato: ottimo

Con il n. 35 unisce l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni trascritto a Pistoia il 24/10/2023 al n. 6855 del Registro Particolare e la visura catastale relativa all'abitazione;

* comparabile n. 2:

villetta di civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare disposta su due piani, situata in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi via Gramigneto nc. 18 con annesso resede esclusivo sui quattro lati, composta di due portici, ingresso-soggiorno, cucina, due bagni di cui uno con antibagno, disimpegno, tre camere e vano tecnico nonchè garage e posto auto scoperto (al piano terreno) oltre vano ripostiglio al piano primo,

- prezzo rilevato da atto pubblico di compravendita ai rogiti notaio Federico Venturini di Pistoia in data 06/04/2023 rep. 4883 racc. 3298, trascritto a Pistoia il 14/04/2023 al n. 2461 del Registro Particolare, Euro 415.000,00 oltre iva

- sup. convenzionale: mq. 155,90

- stato: ottimo

Con il n. 36 unisce l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Federico Venturini di Pistoia in data 14/04/2023 rep. 4883 racc. 3298, trascritto a Pistoia il 14/04/2023 al n. 2461 del Registro Particolare e la visura catastale relativa all'abitazione.

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale dei due edifici residenziali (ovvero del fabbricato bifamiliare) che potranno essere realizzati nell'ambito

delle aree oggetto del Piano Attuativo di Recupero RQ 1.1, in complessivi Euro 662.446,00 considerando una superficie convenzionale totale, ivi comprese le pertinenze coperte e scoperte, pari a circa mq. 255,00.

Tenuto conto che il bene di proprietà della Società **** Omissis **** rappresenta circa il 59% della superficie fondiaria complessiva interessata dal Piano Attuativo di Recupero ne consegue che il valore commerciale degli immobili rapportato alla quota di competenza della Società eseguita risulta pari a circa € 390.843,00 (€ 662.446,00 x 59%).

L'incidenza percentuale delle aree edificabili, varia in funzione della localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, commerciale, artigianale, industriale etc), dell'indice di edificabilità e della disponibilità di aree in una determinata zona urbanistica.

Nel ricercare il valore venale della porzione edificabile dell'area in oggetto lo scrivente ha proceduto nel modo seguente:

- 1 - ricerca della capacità edificatoria misurata in metri di superficie edificabile ad uso residenziale;
- 2 - ricerca dell'incidenza dell'area nella determinazione del valore di mercato del metro quadrato lordo edificabile;
- 3 - ricerca del valore di mercato del mq lordo per la destinazione d'uso residenziale.

Il valore dell'area è stato desunto con i maggiori approfondimenti che seguono, come prodotto dei tre termini anzidetti:

Valore dell'area = superficie lorda edificabile x incidenza percentuale dell'area x valore unitario del fabbricato ad uso residenziale.

Il prezzo commerciale di un metro quadrato di superficie commerciale (valore unitario) è la sommatoria di tutti i costi che deve sostenere l'imprenditore nel corso della realizzazione, ivi compreso l'utile dell'impresa.

Le voci costitutive del costo sono le seguenti:

- costo dell'opera;
- costo opere di urbanizzazione;
- costo demolizione fabbricato "collabente";
- oneri professionali (progettisti e direttore dei lavori architettonici e strutturali, per la sicurezza, per gli impianti, collaudatori, intermediari, etc);
- oneri concessori;
- costo delle opere strutturali;
- costo delle opere impiantistiche;
- costo delle opere di finitura;
- costo delle opere esterne di recinzione;
- oneri fiscali;
- utile di impresa.

Determinanti ai fini dell'appetibilità di un'area, oltre all'ubicazione ed alla morfologia, sono i seguenti fattori:

- la presenza di viabilità e servizi adeguati alle esigenze correnti;
- l'agevole possibilità di eseguire gli allacciamenti ai servizi fondamentali (luce, acqua, metano, fognature etc);
- la dimensione del lotto.

L'ubicazione, la superficie del lotto, la destinazione d'uso ivi prevista, la tipologia dell'intervento edilizio (Piano Attuativo di Recupero) la posizione del terreno rispetto alla pubblica via, sono state tali da far ritenere congrua un'incidenza dell'area nella misura del 33% del valore dell'edificato potenziale.

La suddetta percentuale di incidenza del costo - valore del terreno edificabile sulle quotazioni di mercato del fabbricato ad uso residenziale realizzabile nell'ambito del terreno, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

- 1 - costo di acquisto degli immobili;
- 2 - oneri fiscali relativi alla redazione del Piano Attuativo di Recupero e convenzione con l'Amministrazione Comunale, e successivamente all'ottenimento del Permesso di Costruire;
- 3 - oneri finanziari sul costo iniziale degli immobili dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (nel caso di specie trattandosi di un fabbricato ad uso residenziale variabile da mesi 12 a mesi 24);
- 4 - utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Pertanto la stessa percentuale è riferita al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza pari come già detto al 33% per il coefficiente teorico pari allo 0,65 quale che sia l'ubicazione dell'area, sempreché essa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Ne consegue pertanto che la percentuale di incidenza dell'area nuda così come lo è all'attualità per il terreno edificabile oggetto della presente perizia (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) è pari al 21,45% ($33 \times 0,65 : 100$).

Considerato che la percentuale di incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) riferito all'attualità, è stata determinata dallo scrivente nella misura del 21,45%, ne consegue che il valore di mercato dell'area edificabile riferito all'attualità può essere determinato in complessivi Euro 83.835,00 in conto tondo (Euro 390.843,00 x 21,45%).

Tenuto conto di tutto quanto sopra precedentemente esposto lo scrivente è del parere che il valore di mercato degli immobili costituenti il bene n. 1, possa essere determinato in Euro 83.835,00.

Unisce, con il n. 37, il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fabbricato residenziale che potrà essere costruito nell'ambito dell'appezzamento di terreno edificabile.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra due strisce di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 destinate a stradella privata gravata da servitù di passo e transito a favore di terzi, situata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi all'interno della via Gramigneto che consentono l'accesso agli immobili costituenti il bene n. 1 e di terzi, aventi una superficie catastale di mq. 71,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di

infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2271, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 2274, Qualità Vigneto

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

Agli immobili costituenti i beni n. 2 non è stato attribuito alcun valore commerciale trattandosi di due piccole strisce di terreno destinate a strada di accesso al bene n. 1, gravate da servitù di passo e transito a favore di terzi e come tali prive di un valore economico significativo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra tre strisce di terreno della larghezza di circa mt. 1,00 situate in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto, destinate a marciapiede di uso pubblico aventi una superficie catastale complessiva di mq. 54,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 2218, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2220, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2222, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Agli immobili costituenti i beni n. 3 non viene attribuito alcun valore commerciale trattandosi di tre piccole strisce di terreno che costeggiano la via Gramigneto, destinate a marciapiede di uso pubblico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità collabente Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno	126,00 mq	665,35 €/mq	€ 83.835,00	100,00%	€ 83.835,00
Bene N° 2 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto	71,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 3 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto	54,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 83.835,00

Valore di stima: € 83.835,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

Valore finale di stima: € 77.128,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento dell'8% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro, all'assenza di garanzie per vizi di qualunque genere conseguenti alla vendita giudiziaria ed alle problematiche legate all'attuazione dell'intervento edilizio che dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di Iniziativa Privata esteso all'intera area individuate con la sigla "RQ 1.1" negli elaborati del P.O.C.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

* Previ accordi con ISVEG risultanti dalla documentazione a mezzo mail (unita con il n. 38) lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 24/03/2025 (unita con il n. 39) ha comunicato alla Società esecutata **** Omissis ****, a ISVEG ed al creditore procedente signora **** Omissis ****, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali (15/04/2025 ore 9,30 presso gli immobili).

* Le operazioni peritali sono iniziate regolarmente nella data programmata (15/04/2025); tuttavia in considerazione delle avverse condizioni meteorologiche non è risultato possibile effettuare le necessarie misurazioni e controlli.

Inoltre, tenuto conto delle esigue dimensioni delle strisce di terreno costituenti i beni n. 2 et n.3, lo scrivente ha rappresentato la necessità di effettuare un rilievo topografico strumentale per stabilire su quali mappali insistono le strisce di terreno costituenti i beni n. 2 et n. 3.

In data 28/04/2025 alle ore 14,00 lo scrivente ha effettuato, con l'ausilio di un collaboratore di studio, le necessarie verifiche e misurazioni, anche strumentali, degli esterni del fabbricato collabente e dei terreni costituenti i beni n. 1 - 2 et 3.

* Con nota trasmessa a mezzo PEC in data 29/05/2025 (unita con il n. 40) lo scrivente ha trasmesso:

- al creditore procedente signora **** Omissis ****,
- alla Società esecutata **** Omissis ****,
- all'ISVEG,

la consulenza tecnica d'Ufficio che precede, segnalando loro che potranno depositare in PCT note critiche ed osservazioni alla relazione peritale, sino a 15 giorni prima dell'udienza purchè sia stato provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche allo scrivente.



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 28/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei beni costituenti il bene n. 1.
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei terreni costituenti il bene n. 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dei beni costituenti il bene n. 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura camerale della Società [REDACTED]
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione catastale riferita al bene n. 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione catastale riferita al bene n. 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione catastale riferita al bene n. 3



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra: * fabbricato "collabente" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione, sito in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi, via Gramigneto snc originariamente composto: - al piano terreno da ingresso, cucina e ripostiglio, oltre locale ad uso deposito, tettoia sul retro e corte esclusiva su due lati, - al piano primo da tre vani oltre servizio igienico; il tutto collegato da scala interna; * appezzamento di terreno posto come sopra della superficie catastale di mq. 522, confinante a nord ed est con la corte esclusiva del fabbricato "collabente"; il tutto avente accesso dalla via Gramigneto tramite diritto di passo e transito su terreno contraddistinto dai mappali n. 2274 et n. 2271 (costituenti il bene n. 2 che segue) e n. 2204 sub. 5 di proprietà di terzi. Detti beni, disposti in forte pendenza, degradano verso la via Gramigneto. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 161, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 161, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1606, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2321, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 1 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese: 1.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 fog Mapp. Destinazione di zona 38 161 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 38 1606 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 38 2321 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; Con il n. 33 unisce un estratto delle norme tecniche di attuazione della variante organica al Regolamento Urbanistico e l'allegato B riferito al Piano di Recupero di interesse per il bene n. 1 1.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia): fog Mapp. Destinazione di zona 38 161 Edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente (art. 28 N.T.A.) per porzione; RQ 1.1 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" - Schede Progetti Norma) per porzione; 38 1606 RQ 1.1 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" - Schede Progetti Norma) per intero; 38 2321 RQ 1.1 -

loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" – Schede Progetti Norma) per intero; Gli interventi edificatori sono: - diretti per gli Edifici oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente (art. 28 N.T.A.); - tramite Piano Attuativo per la zona RQ 1.1 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 42.1.4 N.T.A. e Allegato "B" – Schede Progetti Norma). Con il n. 34 unisce un estratto delle NTA del POC e l'allegato B - schede progetto norma riferito al Piano di Recupero di interesse per il bene n. 1. Trattandosi di due diversi strumenti urbanistici (RUC Vigente e P.O.C. adottato) entrambi validi, per effetto del regime di salvaguardia risulta applicabile la norma più restrittiva e perciò, con riferimento alla data di rilascio del CDU, quella del Regolamento Urbanistico. In data 08/05/2025 il Consiglio Comunale di Serravalle Pistoiese ha approvato definitivamente il Piano Operativo Comunale (P.O.C.). L'approvazione è avvenuta con delibera di C.C. in data 08/05/2025 e la relativa efficacia definitiva risulta subordinata ai seguenti adempimenti: - pubblicazione della delibera di approvazione del P.O.C.; - richiesta della riunione della Conferenza Regionale Paesaggistica; - pubblicazione sul BURT che determina, dopo che sono trascorsi 30 giorni, l'efficacia definitiva del Piano Operativo Comunale. Conseguentemente risulta ipotizzabile che l'efficacia definitiva del P.O.C. possa avvenire nel mese di luglio 2025. Per questi motivi lo scrivente ha ritenuto di poter considerare valide, ai fini della valutazione dei beni e della futura vendita giudiziaria che interverrà senz'altro in epoca successiva all'approvazione definitiva del P.O.C. prevista per il mese di luglio 2025, le sole previsioni risultanti dal P.O.C. (allegato n. 34) che, relativamente al bene n. 1, l'allegato "B" - Schede Progetti Norma", indica che gli immobili sono classificati quali "Aree di Riqualficazione Urbanistica: "RQ 1.1" normate dall'art. 42.1.4 che prevede: Art.42.1.4 - Aree di Riqualficazione urbanistica: RQ CARATTERI GENERALI 1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio aperto. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B". 2. Le schede norma classificate con RQ-R e perimetrate con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.42.2. DESTINAZIONI DI USO 3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche MODALITA' DI INTERVENTO 4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni. La scheda di cui all'all. B classifica l'area in esame ricadente all'interno della UTOE 2 - Tav. 3 - Disciplina del Territorio Urbano, con la sigla RQ 1.1 loc. Casalguidi - via Gramigneto e riporta i seguenti parametri: ST - SUPERFICIE TERRITORIALE : 1.201 MQ SF - SUPERFICIE FONDIARIA : 1.201 MQ SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima : ampliamento di 80 mq. della SE esistente IC - INDICE DI COPERTURA : massimo 40% HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima : 6,5 ml TIPOLOGIA EDILIZIA : monofamiliare - bifamiliare DESTINAZIONE D'USO : residenziale OPERE PUBBLICHE VIABILITA' PUBBLICA : da quantificare in sede di convenzione Le suesposte previsioni coinvolgono oltre agli immobili costituenti il bene n. 1 (che comprendono il fabbricato collabente da demolire e ricostruire recuperando la superficie edificabile esistente oltre ad un ampliamento di 80 mq. nonché i terreni limitrofi, il tutto esteso per complessivi mq. 650), anche altri terreni contigui a sud appartenenti alla signora **** Omissis **** (odierno creditore precedente) estesi per mq. 449. Inoltre la raffigurazione grafica delle aree interessate dal Piano di recupero RQ 1.1 risulterebbe comprendere anche una porzione di viabilità pubblica a nord (per una superficie di circa mq. 32) ed una piccola porzione di terreno a sud (per una superficie di circa mq. 70) intestata catastalmente ai signori **** Omissis **** (per 1/8 ciascuno) e **** Omissis **** per 1/4 (danti causa della Società eseguita e della signora **** Omissis ****). Quanto sopra risulterebbe peraltro confermato dal fatto che nella scheda RQ 1.1. - via Gramigneto la superficie fondiaria è indicata in mq. 1201, mentre la sommatoria delle superfici dei terreni appartenenti alla Società **** Omissis **** ed alla signora **** Omissis **** risulta inferiore e pari precisamente a mq. 1099 (di cui mq 650 di proprietà della **** Omissis **** e mq. 449 di proprietà della signora **** Omissis ****). Tuttavia rilevato che in calce al CDU è indicato che "si rileva la non perfetta corrispondenza della mappa



catastale con quella di R.U. Vigente e con quelle di P.O.C. adottato" lo scrivente segnala che tali problematiche dovranno essere chiarite con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del Piano di Recupero da parte del soggetto e/o società che presenterà il progetto di Piano di Recupero di Iniziativa privata esteso all'intera area individuata negli strumenti di Piano all'Amministrazione Comunale di Serravalle Pistoiese.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra due strisce di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 destinate a stradella privata gravata da servitù di passo e transito a favore di terzi, situata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi all'interno della via Gramigneto che consentono l'accesso agli immobili costituenti il bene n. 1 e di terzi, aventi una superficie catastale di mq. 71,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2271, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 2274, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 2 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese: 2.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 (vedere all n. 33) fog Mapp. Destinazione di zona 38 2271 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 38 2274 RQ 1.6 - loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.8 N.T.A. e Allegato "B" - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 2.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia); vedere allegato n. 34 fog Mapp. Destinazione di zona 38 2271 PAc - Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 41.2.7 N.T.A.) per intero; 38 2274 PAc - Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 41.2.7 N.T.A.) per intero; Per le motivazioni riportate al capitolo che precede relativo al bene n. 1 lo scrivente segnala che le previsioni da considerare sono quelle derivanti dall'approvazione definitiva del P.O.C. che classificano le aree tra gli interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione PAC, normati dall'art. 41.2.7 delle NTA e precisamente: 1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate. 2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano attuativo con le modalità previste dalla convenzione. 3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo o di stipula della convenzione urbanistica se sottoscritta, purchè non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme. 4. Alla scadenza

della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning B2. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra tre strisce di terreno alla larghezza di circa mt. 1,00 situate in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto, destinate a marciapiede di uso pubblico aventi una superficie catastale complessiva di mq. 54,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 2218, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2220, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2222, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 25/03/2025 (unito con il n. 32) è rilevabile che gli immobili costituenti il bene n. 3 della perizia risultano così classificati in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serravalle Pistoiese: 3.a - Secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 (vedere all n. 33) fog Mapp. Destinazione di zona 38 2218 PUC 30 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.6.7 N.T.A. e Allegato “B” - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 38 2220 PUC 30 – loc. Casalguidi, via Gramigneto (art. 29.6.7 N.T.A. e Allegato “B” - Normativa Urbanistica Specifica) per intero; 3.b - Secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente “Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni”, pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell’esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente “Piano Operativo Comunale. Presa d’atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione” (regime di salvaguardia); vedere allegato n. 34 fog Mapp. Destinazione di zona 38 2218 E3 – Sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero; 38 2220 B3 – Tessuto di recente formazione (art. 41.2.5 N.T.A.) per intero; 38 2222 E3 – Sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero. Per le motivazioni riportate al capitolo che precede relativo al bene n. 1 lo scrivente segnala che le previsioni da considerare ai fini della perizia e della successiva vendita giudiziaria sono quelle derivanti dall'approvazione definitiva del P.O.C.

Prezzo base d'asta: € 77.128,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.128,00

Bene N° 1 - Unità collabente			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi via Gramigneto snc con annesso terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 161, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 161, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1606, Qualità Vigneto - Fg. 38, Part. 2321, Qualità Vigneto	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota mediante interventi che possono essere definiti "ultrapopolari" e con impiego di materiali "poveri" rapportati alle condizioni economiche ed alle modeste tecniche costruttive dell'epoca. Lo stesso non risulta utilizzato da lungo periodo di tempo presumibilmente a causa dell'accentuato stato di degrado delle strutture portanti (scala interna, solai di calpestio del piano primo e di copertura) e degli impianti obsoleti di fatto non più utilizzabili. Tutto quanto sopra ha determinato la completa inabitabilità/inagibilità dell'abitazione e dell'annesso e dunque un degrado tale da avere compromesso permanentemente la loro fruibilità, divenuti perciò inidonei a qualunque utilizzazione produttiva di reddito. Per questi motivi le due unità immobiliari costituiscono a tutti gli effetti "edifici collabenti" e come tali da demolire e ricostruire completamente.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra: * fabbricato "collabente" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione, sito in Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi, via Gramigneto snc originariamente composto: - al piano terreno da ingresso, cucina e ripostiglio, oltre locale ad uso deposito, tettoia sul retro e corte esclusiva su due lati, - al piano primo da tre vani oltre servizio igienico; il tutto collegato da scala interna; * appezzamento di terreno posto come sopra della superficie catastale di mq. 522, confinante a nord ed est con la corte esclusiva del fabbricato "collabente"; il tutto avente accesso dalla via Gramigneto tramite diritto di passo e transito su terreno contraddistinto dai mappali n. 2274 et n. 2271 (costituenti il bene n. 2 che segue) e n. 2204 sub. 5 di proprietà di terzi. Detti beni, disposti in forte pendenza, degradano verso la via Gramigneto. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, all'interno della via Gramigneto		

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 38, Part. 2271, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 38, Part. 2274, Qualità Vigneto	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	Le due strisce di terreno destinate a stradella privata si presentano in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra due strisce di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 destinate a stradella privata gravata da servitù di passo e transito a favore di terzi, situata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) frazione Casalguidi all'interno della via Gramigneto che consentono l'accesso agli immobili costituenti il bene n. 1 e di terzi, aventi una superficie catastale di mq. 71,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 38, Part. 2218, Qualità Vigneto - Fig. 38, Part. 2220, Qualità Vigneto - Fig. 38, Part. 2222, Qualità Vigneto	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Le strisce di terreno destinate a marciapiede di uso pubblico si presentano in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra tre strisce di terreno della larghezza di circa mt. 1,00 situate in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, lungo la via Gramigneto, destinate a marciapiede di uso pubblico aventi una superficie catastale complessiva di mq. 54,00. Gli immobili dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Sono situati nella frazione Casalguidi del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), che rappresenta una località di pianura collocata alle pendici del Montalbano caratterizzata dalla presenza di importanti attività artigianali /industriali oltre che agricole e florovivaistiche. Risulta parzialmente urbanizzata, dotata di infrastrutture e discretamente collegata con la viabilità extraurbana che conduce a Pistoia, Quarrata e Lamporecchio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------



BENE N° 1 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI VIA GRAMIGNETO SNC CON ANNESSO TERRENO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024
Iscritto a Pistoia il 29/07/2024
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 54.833,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13/08/2024 rep. 1506/2024
Iscritto a Pistoia il 03/09/2024
Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.952,00
Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**
Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento immobiliare con la precisazione che, almeno sino alla data del 04/05/2025, a margine della formalità relativa all'atto di pignoramento non figura annotata la cancellazione limitatamente alla particella n. 1674 del foglio di mappa n. 38 di cui al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 02/04/2025



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, ALL'INTERNO DELLA VIA GRAMIGNETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024
Iscritto a Pistoia il 29/07/2024
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 54.833,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13/08/2024 rep. 1506/2024
Iscritto a Pistoia il 03/09/2024
Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.952,00
Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**
Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - FRAZIONE CASALGUIDI, LUNGO LA VIA GRAMIGNETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 07/03/2024 rep. 150/2024

Iscritto a Pistoia il 29/07/2024

Reg. gen. 7296 - Reg. part. 986

Quota: 1/1

Importo: € 54.833,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Note: Con il n. 26 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 986 del 29/07/2024

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 13/08/2024 rep. 1506/2024

Iscritto a Pistoia il 03/09/2024

Reg. gen. 8148 - Reg. part. 1149

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.952,00

Note: Con il n. 27 si unisce la nota di Iscrizione Reg. part. 1149 del 03/09/2024

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pistoia in data 29/01/2025 rep. 191**
Trascritto a Pistoia il 17/02/2025
Reg. gen. 1260 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 28 unisce la nota di trascrizione Reg. Part. 840 del 17/02/2025 e l'atto di pignoramento immobiliare.

