

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vallecchi Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 1 di 31

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule,4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra.....	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule,4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14

Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Lotto 3	23
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 235.000,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 99.800,00	28
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 99.300,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2	30

In data 05/03/2025, il sottoscritto Arch. Vallecchi Maria Paola, con studio in Via Padre Ippolito Desideri, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email mariapaolavallecchi@gmail.com, PEC mariapaola.vallecchi@archiworldpec.it, Tel. 393 2213711, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A LARCIANO (PT) - P.ZZA GIOVANNI GIOLITTI, 227, PIANO T-1-2

Trattasi di terratetto ad uso abitativo, situato in zona periferica (produttiva artigianale di completamento) ma vicina ai principali servizi e con ampia possibilità di parcheggio, costituito da 3 piani fuori terra (P.T., 1 P. e 2 P. dotato di lastrico solare), corredato da resede con giardino oltre vano esterno adibito a centrale termica comune con altra u.i.

Il piano terra è composto da ingresso con scala di collegamento, una grande cucina collegata al disimpegno/lavanderia comunicante anche con il vano soggiorno; al primo piano 2 ampie camere terrazzate, una stanza armadi/studiolo finestrata e due bagni di cui uno disimpegnato; al secondo piano un ampio vano adibito a camera con bagno, armadio a muro-ripostiglio in corrispondenza del vano scala da cui si accede ad una ampia terrazza esposta a sud-est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE, 4 LOC SAN ROCCO - CASTEL MARTINI , PIANO TERRA

Fondo commerciale collocato in porzione di Piano Terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, oltre piano mansardato e seminterrato. Il bene è composto da un unico locale, oltre ufficio e servizio igienico, con ampie vetrate sui tre lati ed un terrazzo coperto intorno che consente di percorrere le vetrine per ben visionare la merce esposta.

Il bene è collocato in zona di transito (compresa fra la stata statale e la provinciale) e dotata di servizi e di ampio parcheggio antistante. Il Fondo commerciale risulta ben visibile dalla strada principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE, 4 LOC SAN ROCCO - CASTEL MARTINI , PIANO S1

Magazzino collocato in porzione del piano seminterrato di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, con piano mansardato sottotetto (vedi descrizione bene 2).

Il bene è composto da un ampio locale con servizi igienici non completati (vedi pratica del 06.06.2012) oltre a vano chiuso costituito da una scala a chiocciola.

Il bene è accessibile dal piano strada tramite rampa carrabile che dà accesso al piazzale adiacente, adatto al parcheggio di mezzi per il trasporto delle merci oltre che delle autovetture. La zona è di facile accesso dalla strada principale e dotata di servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	96,58 mq	103,65 mq	1	103,65 mq	3,03 m	T
Cortile/giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	T
Abitazione	77,36 mq	100,41 mq	1	100,41 mq	2,85 m	1
Abitazione	47,20 mq	64,20 mq	0,90	57,78 mq	2,70 m	2
Terrazza	51,40 mq	52,92 mq	0,20	10,58 mq	0,00 m	2
Terrazzo	29,90 mq	32,75 mq	0,10	3,28 mq	0,00 m	2
Terrazzo	8,80 mq	9,45 mq	0,20	1,89 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				292,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12 vani Piano T-1-2
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12 vani Piano T-1-2
Dal 07/05/2006 al 03/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12 vani Piano T-1-2
Dal 03/01/2022 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12 vani Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	16	728	3		A3	7	12 vani	259 mq	607,35 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che nella planimetria catastale non è riportata la finestra al piano terra (sulla facciata sud-est) in corrispondenza della cucina, neppure quella al secondo piano sul lato nord-ovest.

Inoltre, non sono riportate in modo corretto le altezze del piano terra (3,10 mt invece di 3,05 mt) e del piano I (2,90 mt invece di 2,85mt); anche le murature dei piani terra e primo adiacenti al capannone (attualmente intestato alla stessa ditta) devono risultare come chiuse. Per la pratica di aggiornamento catastale si indica un costo di ca € 500,00.

Il bene si trova in ottimo stato conservativo con finiture di pregio

PARTI COMUNI

Centrale termica, comune a due unità immobiliari ed il piazzale, comune a più unità immobiliari

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, che si sviluppa da terra a tetto su 3 piani fuori terra, è costruito con struttura in c.a. (travi, pilastri e setti portanti per la scala interna) e tamponamento in blocchi poroton. Copertura di tipo tradizionale in laterizio e c.a. Pavimenti in granito e gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Infissi in legno con doppi vetri e persiane in legno: presenza di 3 bagni con sanitari e finiture di pregio. Pavimento del cortile in calcestruzzo. Impianto termico autonomo con alimentazione a gasolio e caldaia separata per alloggio e laboratori/uffici adiacenti, all'interno del vano a comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Raffaele Lenzi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/07/1998	5014	3348
Dal 07/05/2006 al 03/01/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ricongiungimento diritto di usufrutto (catasto pratica PT0136538)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/09/2013
Reg. gen. 6317 - Reg. part. 1015
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 18/09/2013
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1061
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/04/2020
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: -Annotazione n. 506 del 12/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) -Annotazione n. 705 del 05/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) -Annotazione n. 1734 del 04/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale I**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Detto atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale è stato successivamente modificato con atto trascritto a Pistoia il 20/09/2023 al R.G.n. 6561 e R.P.n. 4609, ma relativamente ad altre unità immobiliari rispetto a quelle del cespite in oggetto (cfr. all. 3).

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2025

Reg. gen. 267 - Reg. part. 166

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è collocato in zona D1 del Piano Operativo Comunale: Tessuto Produttivo artigianale di Completamento (art. 30.3.2 delle N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di cui fa parte il bene pignorato è stato edificato come magazzino per prodotti tessili con uffici in forza della - C.E. n. 8/1983 [REDACTED] padre dell'esecutato#.

Successivamente viene trasformata la zona degli uffici in abitazione (C.E. n.3/1986 [REDACTED] C.E. n.4/1986 [REDACTED] come variate con pratiche C.E. n. 22.a/198 [REDACTED] riante in corso d'opera alla C.E. 3/1986) e C.E. n. 22.b/1988 [REDACTED] riante in corso d'opera alla C.E. 4/1986) di cui all'allegato 5.

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.

Rispetto all'ultima pratica edilizia lo stato dei luoghi differisce per un varco aperto, al piano terra, che porta ad un bagno facente parte, in realtà, della particella adiacente. Pertanto si rende necessario tamponare tale varco per ottenere la giusta corrispondenza con l'u.i. in oggetto, previa presentazione di una pratica edilizia correttiva dove siano rappresentate tali tamponature sia al piano terra che al I piano. Inoltre dovranno essere modificate le altezze dei predetti piani in quanto differiscono di 5 cm l'una sull'altra; queste, infatti, si compensano in quanto il piano terra risulta di 3,03 mt (invece di 3,08 mt) mentre il I piano risulta di 2,85 mt (invece di 2,90 mt). Tale differenza non comporta aumento di superficie né di volume e rimane, comunque superiore ai 2,70 mt abitabili, come da normativa.

Per la pratica edilizia ed i lavori di chiusura del solo varco al P.T. (in quanto al piano superiore risulta già realizzata) si prevede una spesa di ca 1.700,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	113,10 mq	126,15 mq	1	126,15 mq	2,90 m	T
Terrazzo lungo due lati	29,12 mq	29,12 mq	0,15	4,37 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1980 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 16 Categoria C1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

DATI CATASTALI

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

	20	23	16		C1	7		129 mq	2105,29 €	Terra	
--	----	----	----	--	----	---	--	--------	--------------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto gode delle seguenti aree, in comune con altri subalterni della stessa particella, identificati come beni comuni non censibili (BCNC), come risulta dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni in allegato:

- sub 2 (marciapiede al piano terra);
- sub 3 e sub 13 (loggiati antistanti, al piano terra);
- sub 12 (centrale termica al piano seminterrato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in pilastri e travi di c.a. e tamponatura in muratura con vetrate su tre lati. Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e infissi interni in legno tamburato. E' presente impianto di condizionamento dell'aria con spilt (per aria calda d'inverno e fresca d'estate) nella zona di lavoro e ufficio le pale a soffitto nella parte espositiva, e video sorveglianza esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2014
- Scadenza contratto: 31/07/2026
- Scadenza disdetta: 31/07/2025
- Rilascio: 31/07/2026

Canone mensile: € 1.000,00

Attualmente il fondo è occupato (con regolare contratto di affitto di 6 anni più 6, con scadenza il 31-07-2026) da un'attività denominata [REDACTED] *** Omissis ***.
Considerando la rivalutazione ISTAT per gli affitti commerciali ad oggi, il canone attuale risulta di circa 1.000,00 €, che si ritiene congruo in quanto in linea con quelli per stessa metratura nella zona (da 800 a 1.500€/mese, pertanto non inferiore di un terzo rispetto al prezzo medio).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Elio Di Gloria	15/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/01/1981	133	86
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene n.2 (fondo commerciale in porzione del Piano Terra) è stato edificato in forza della C.E n.35 del 1980; con A.E. n.256 del 10.10.1986 è stata cambiata la sua destinazione d'uso a commerciale e successivamente è stato oggetto di condono, ex L.47/1985, con sanatoria n.829 del 15.02.2003, ultima pratica presentata, rispetto alla quale risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla pratica di condono, ex L.47/1985, sfociata in sanatoria n.829 del 15.02.2003 (in allegato) risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento, non sussistono spese condominiali e non vi è un amministratore di condominio. Esiste solo un contatore di acqua che fornisce tutta la palazzina.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	241,70 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1980 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 114 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	14		C2	5		260 mq	421,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale in quanto, non essendo stati completati i lavori di cui all'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012 per la realizzazione dei servizi igienici, non è stata presentata alcuna pratica di aggiornamento catastale da effettuarsi, nel caso, ad ultimazione degli stessi (costo per la regolarizzazione catastale ca € 200,00).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato manutentivo buono, essendo adibito a magazzino, anche se si rende necessario completare i lavori dei servizi igienici.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto gode, in comune con altri subalterni della particella, del sub. 12 identificato nell'elaborato planimetrico allegato come BCNC (centrale termica al piano seminterrato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in pilastri e travi di c.a. e tamponatura in muratura con vetrate su due lati. Pavimenti in calcestruzzo e pareti dei bagni in costruzione, in forati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Elio Di Gloria	15/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/01/1981	133	86
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene n.3 (magazzino/deposito in porzione del piano seminterrato) è stato edificato in forza della C.E n.35 del 1980; oggetto di C.E. n.81 del 1998; A.E. n.256 del 10.10.1986 e n.42 del 06.07.1993; art 26 n.36 del 1999 e C.E. n.29 del 13.07.1992; successivamente è stato oggetto di Condono L.47/1985 con sanatoria n.829 del 15.02.2003 e D.I.A a Sanatoria n. 240 dell'8.01.2009. L'ultima pratica presentata riguarda l'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012, per la realizzazione dei servizi igienici.

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.

Rispetto all'ultima pratica presentata, l'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012 per la realizzazione dei servizi igienici (in allegato), risulta conforme per l'aspetto della distribuzione dei locali igienici (con le pareti lasciate al grezzo) ma dal punto di vista igienico-sanitario le opere non sono state completate. Infatti per rendere i locali agibili devono essere completati gli impianti e le finiture (per una spesa stimata di ca € 6.000,00 comprensiva anche delle spese per il conseguente aggiornamento catastale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la diversa natura, per destinazione d'uso e tipologia, dei beni facenti parte del cespite pignorato si è ritenuto opportuno la formazione di TRE distinti lotti per rispondere alle diverse esigenze di eventuali compratori.

Nella fattispecie il LOTTO 1 è costituito da un terratetto abitativo sviluppato su 3 piani fuori terra; il LOTTO 2 da un locale ad uso commerciale al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra con ultimo piano mansardato; il LOTTO 3 da un magazzino, al piano seminterrato della stessa palazzina.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2

Trattasi di terratetto ad uso abitativo, situato in zona periferica (produttiva artigianale di completamento) ma vicina ai principali servizi e con ampia possibilità di parcheggio, costituito da 3 piani fuori terra (P.T., 1 P. e 2 P. dotato di lastrico solare), corredato da resede con giardino oltre vano esterno adibito a centrale termica comune con altra u.i. Il piano terra è composto da ingresso con scala di collegamento, una grande cucina collegata al disimpegno/lavanderia comunicante anche con il vano soggiorno; al primo piano 2 ampie camere terrazzate, una stanza armadi/studiolo finestrata e due bagni di cui uno disimpegnato; al secondo piano un ampio vano adibito a camera con bagno, armadio a muro-ripostiglio in corrispondenza del vano scala da cui si accede ad una ampia terrazza esposta a sud-est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 263.600,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari con schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (abitazioni civili) in comune di Larciano, nella zona E3 (Castelmartini, Biccimurri..) indicano una quotazione compresa fra 1.100,00 e 1.450,00 €/mq, che appare sovrastimata rispetto alle effettive compravendite di immobili simili, rinvenute negli ultimi due anni nella zona (cfr. all.8) che si attestano intorno agli 850,00 €/mq. (di cui non conosciamo, comunque, il reale stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche, l'accessibilità/possibilità di parcheggio o le circostanze particolari, che possono avere determinato quel prezzo), pertanto si ritiene congruo attribuire un valore al mq più basso di circa il 20% sul valore minimo riportato nella tabella OMI, cioè di 900,00 €/mq;

- Anche la selezione di annunci di vendita della zona per immobili simili al bene oggetto di stima per tipologia e posizione ha evidenziato una richiesta variabile da circa 780,00 €/mq per immobili da rimodernare (circa 510,00 €/mq per quelli da ristrutturare) e intorno ai 1.000,00 €/mq per il buono stato conservativo pertanto, nel caso di specie, in considerazione delle dimensioni, delle caratteristiche

tipologiche e di conservazione del bene, è plausibile attestare il valore al mq a 900,00 €, che conduce ad una stima di € 263.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2	292,89 mq	900,00 €/mq	€ 263.600,00	100,00%	€ 263.600,00
Valore di stima:					€ 263.600,00

Valore di stima: € 263.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita all'asta	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€

Valore finale di stima: € 235.000,00

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo "stima" della presente relazione nonché della svalutazione di circa il 10% per essere soggetto alla vendita giudiziale e dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (che ammontano a ca € 2.200,00) il valore finale di stima è di € 235.000 in cifra tonda

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra
Fondo commerciale collocato in porzione di Piano Terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, oltre piano mansardato e seminterrato. Il bene è composto da un unico locale, oltre ufficio e servizio igienico, con ampie vetrate sui tre lati ed un terrazzo coperto intorno che consente di percorrere le vetrine per ben visionare la merce esposta. Il bene è collocato in zona di transito (compresa fra la stata statale e la provinciale) e dotata di servizi e di ampio parcheggio antistante. Il Fondo commerciale risulta ben visibile dalla strada principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 16, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.900,00
Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un

valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari con schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (negozi) in comune di Larciano, nella zona E3 (Castelmartini, Biccimurri..) indicano una quotazione compresa fra 1.200,00 e 1.400,00 €/mq, che appare sovrastimata rispetto alle effettive compravendite di immobili simili. Infatti negli ultimi due anni nella zona non si sono rinvenuti contratti di compravendita per la categoria catastale C1 ma solo per quanto riguarda la C3 (ossia laboratori artigianali e similari). Anche gli annunci di vendita desunti dai più importanti siti (immobiliare.it - casa.it- idealista.it) relativi ad immobili commerciali nella zona sono scarsi ed anche datati (indice del fatto che non vi è grande attrattiva nei confronti di questa categoria di immobile) con richieste variabili da 350 a 1.300 €/mq per diverso stato conservativo, dimensioni e attività già avviate o meno (infatti quella a prezzo più alto è vista nell'ottica di investimento non tanto per l'inizio di una attività propria). Inoltre, nei suddetti siti immobiliari vengono spesso raggruppate le attività commerciali con i capannoni artigianali e/o magazzini-depositi ed uno di questi, peraltro (cfr annuncio n.3 dell'allegato 8), corrisponde proprio al commerciale con magazzino al piano seminterrato di cui fanno parte, appunto, i beni 2 e 3 pignorati (annuncio del 2023 a 1.000,00 €/mq) .

Per tutto quanto esposto risulta molto difficile effettuare una stima di tipo comparativo o statistico pertanto, a parere della sottoscritta, nel caso di specie, considerate le caratteristiche dell'immobile (posizione, dimensione, presenza di ampio parcheggio antistante e di grandi vetrine espositive su più lati), può essere congruo un valore di 850,00 €/mq, determinando una stima del bene di € 110.900,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Larciano (PT) - Via Martiri del Padule,4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra	130,52 mq	850,00 €/mq	€ 110.942,00	100,00%	€ 110.900,00
Valore di stima:					€ 110.900,00

Valore di stima: € 110.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 99.800,00

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo "stima" della presente relazione nonché della svalutazione di circa il 10% per essere soggetto alla vendita giudiziale, il valore finale di stima è di € 99.800 in cifra tonda

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1

Magazzino collocato in porzione del piano seminterrato di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, con piano mansardato sottotetto (vedi descrizione bene 2). Il bene è composto da un ampio locale con servizi igienici non completati (vedi pratica del 06.06.2012) oltre a vano chiuso costituito da una scala a chiocciola. Il bene è accessibile dal piano strada tramite rampa carrabile che dà accesso al piazzale adiacente, adatto al parcheggio di mezzi per il trasporto delle merci oltre che delle autovetture. La zona è di facile accesso dalla strada principale e dotata di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 14, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 117.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari con schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile.

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (magazzini) in comune di Larciano, nella zona E3 (Castelmartini, Biccimurri..) indicano una quotazione compresa fra 350,00 e 600,00 €/mq. Negli ultimi due anni nella zona non si sono rinvenuti contratti di compravendita per la categoria catastale C2 ma solo per quanto riguarda la C3 (ossia laboratori artigianali e similari). Anche gli annunci di vendita desunti dai più importanti portali (immobiliare.it-casa.it-idealista.it) a destinazione magazzino sono scarsi e in alcuni casi piuttosto datati, con RICHIESTE variabili da 700 a 1.000 €/mq. Inoltre, nei suddetti siti immobiliari i magazzini-depositi sono spesso associati ai capannoni artigianali. Si evidenzia, peraltro, che l'annuncio riportato nell'allegato 8 (al punto 3), corrisponde proprio al magazzino con il negozio al piano superiore dello stabile di cui fanno parte, appunto, i beni 2 e 3 pignorati (annuncio del 2023 a 1.000,00 €/mq).

Per tutto quanto esposto risulta molto difficile effettuare una stima di tipo comparativo o statistico pertanto, a parere della sottoscritta, nel caso di specie, considerata la particolare posizione vicino alle maggiori vie di scorrimento, la presenza di ampio piazzale antistante e la facilità di accesso, può essere congruo un valore di 450,00 €/mq, determinando una stima del bene di € 117.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel	260,00 mq	450,00 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00

Martini , piano S1					
Valore di stima:					€ 117.000,00

Valore di stima: € 117.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Lavori da completare	6000,00	€

Valore finale di stima: € 99.300,00

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo "stima" della presente relazione nonché della svalutazione di circa il 10% per essere soggetto alla vendita giudiziale e dei costi il completamento dei lavori e l'aggiornamento catastale (ca € 6.000,00) il valore finale di stima è di € 99.300,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala una incongruenza nella certificazione notarile in merito all'anno del contratto di provenienza (per quanto riguarda il foglio 20 p.la 23 sub 14-16), in quanto viene riportata la data del 15/12/1978 invece che 15/12/1980 Come riscontrabile nell'atto stesso riportato all'allegato n.4)

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 22/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vallecchi Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di Provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Precedenti Edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni e Certificazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di affitto fondo commerciale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Valori immobiliari di riferimento e atti di compravendita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2
Trattasi di terratetto ad uso abitativo, situato in zona periferica (produttiva artigianale di completamento) ma vicina ai principali servizi e con ampia possibilità di parcheggio, costituito da 3 piani fuori terra (P.T., 1 P. e 2 P. dotato di lastrico solare), corredato da resede con giardino oltre vano esterno adibito a centrale termica comune con altra u.i. Il piano terra è composto da ingresso con scala di collegamento, una grande cucina collegata al disimpegno/lavanderia comunicante anche con il vano soggiorno; al primo piano 2 ampie camere terrazzate, una stanza armadi/studiolo finestrata e due bagni di cui uno disimpegnato; al secondo piano un ampio vano adibito a camera con bagno, armadio a muro-ripostiglio in corrispondenza del vano scala da cui si accede ad una ampia terrazza esposta a sud-est.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene è collocato in zona D1 del Piano Operativo Comunale: Tessuto Produttivo artigianale di Completamento (art. 30.3.2 delle N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 235.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra
Fondo commerciale collocato in porzione di Piano Terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, oltre piano mansardato e seminterrato. Il bene è composto da un unico locale, oltre ufficio e servizio igienico, con ampie vetrine sui tre lati ed un terrazzo coperto intorno che consente di percorrere le vetrine per ben visionare la merce esposta. Il bene è collocato in zona di transito (compresa fra la stata statale e la provinciale) e dotata di servizi e di ampio parcheggio antistante. Il Fondo commerciale risulta ben visibile dalla strada principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 16, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 99.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1
Magazzino collocato in porzione del piano seminterrato di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, con piano mansardato sottotetto (vedi descrizione bene 2). Il bene è composto da un ampio locale con servizi igienici non completati (vedi pratica del 06.06.2012) oltre a vano chiuso costituito da una scala a chiocciola. Il bene è accessibile dal piano strada tramite rampa carrabile che dà accesso al piazzale adiacente, adatto al parcheggio di mezzi per il trasporto delle merci oltre che delle autovetture. La zona è di facile accesso dalla strada principale e dotata di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 99.300,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Larciano (PT) - P.zza Giovanni Giolitti, 227, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	292,89 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in ottimo stato conservativo con finiture di pregio		
Descrizione:	Trattasi di terratetto ad uso abitativo, situato in zona periferica (produttiva artigianale di completamento) ma vicina ai principali servizi e con ampia possibilità di parcheggio, costituito da 3 piani fuori terra (P.T., 1 P. e 2 P. dotato di lastrico solare), corredato da resede con giardino oltre vano esterno adibito a centrale termica comune con altra u.i. Il piano terra è composto da ingresso con scala di collegamento, una grande cucina collegata al disimpegno/lavanderia comunicante anche con il vano soggiorno; al primo piano 2 ampie camere terrazzate, una stanza armadi/studiolo finestrata e due bagni di cui uno disimpegnato; al secondo piano un ampio vano adibito a camera con bagno, armadio a muro-ripostiglio in corrispondenza del vano scala da cui si accede ad una ampia terrazza esposta a sud-est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.800,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 16, Categoria C1	Superficie	130,52 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Fondo commerciale collocato in porzione di Piano Terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, oltre piano mansardato e seminterrato. Il bene è composto da un unico locale, oltre ufficio e servizio igienico, con ampie vetrate sui tre lati ed un terrazzo coperto intorno che consente di percorrere le vetrine per ben visionare la merce esposta. Il bene è collocato in zona di transito (compresa fra la stata statale e la provinciale) e dotata di servizi e di ampio parcheggio antistante. Il Fondo commerciale risulta ben visibile dalla strada principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.300,00

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	260,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato manutentivo buono, essendo adibito a magazzino, anche se si rende necessario completare i lavori dei servizi igienici.		
Descrizione:	Magazzino collocato in porzione del piano seminterrato di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, con piano mansardato sottotetto (vedi descrizione bene 2). Il bene è composto da un ampio locale con servizi igienici non completati (vedi pratica del 06.06.2012) oltre a vano chiuso costituito da una scala a chiocciola. Il bene è accessibile dal piano strada tramite rampa carrabile che dà accesso al piazzale adiacente, adatto al parcheggio di mezzi per il trasporto delle merci oltre che delle autovetture. La zona è di facile accesso dalla strada principale e dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A LARCiano (PT) - P.ZZA GIOVANNI GIOLITTI, 227, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/09/2013
Reg. gen. 6317 - Reg. part. 1015
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 18/09/2013
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1061
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/04/2020
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Annotazione n. 506 del 12/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) -Annotazione n. 705 del 05/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) -Annotazione n. 1734 del 04/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale I**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2009
Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Detto atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale è stato successivamente modificato con atto trascritto a Pistoia il 20/09/2023 al R.G.n. 6561 e R.P.n. 4609, ma relativamente ad altre unità immobiliari rispetto a quelle del cespite in oggetto (cfr. all. 3).
- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Pistoia il 15/01/2025
Reg. gen. 267 - Reg. part. 166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

