TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

SOMMARIO

Incarico 15
Premessa 15
Lotto 1 16
- Descrizione 17
- Completezza documentazione ex art. 567 18
- Titolarità 18
- Confini 19
- Consistenza 19
- Cronistoria Dati Catastali 20
- Dati Catastali 21
- Precisazioni 22
- Patti 24
- Stato conservativo 24
- Parti Comuni 25
- Servitù, censo, livello, usi civici 25
- Caratteristiche costruttive prevalenti 27
- Stato di occupazione 27
- Provenienze Ventennali 27
- Formalità pregiudizievoli 32
- Normativa urbanistica 34
- Regolarità edilizia 36
- Vincoli od oneri condominiali 38

Lotto 2 40
- Descrizione 41
- Completezza documentazione ex art. 567 42
- Titolarità 42
- Confini 43
- Consistenza 43
- Cronistoria Dati Catastali 44
- Dati Catastali 45
- Precisazioni 46
- Patti 48
- Stato conservativo 48
- Parti Comuni 49
- Servitù, censo, livello, usi civici 49
- Caratteristiche costruttive prevalenti 51

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Stato di occupazione 51
Provenienze Ventennali 51
Formalità pregiudizievoli 56
Normativa urbanistica 58
Regolarità edilizia 60
Vincoli od oneri condominiali 62
Lotto 3 64
Descrizione 65
Completezza documentazione ex art. 567 66
Titolarità 66
Confini 67
Consistenza 67
Cronistoria Dati Catastali 68
Dati Catastali 69
Precisazioni 70
Patti 72
Stato conservativo 72
Parti Comuni 73
Servitù, censo, livello, usi civici 73
Caratteristiche costruttive prevalenti 75
Stato di occupazione 75
Provenienze Ventennali 75
Formalità pregiudizievoli 80
Normativa urbanistica 82
Regolarità edilizia 84
Vincoli od oneri condominiali 87
Lotto 4 88
Descrizione 89
Completezza documentazione ex art. 567 90
Titolarità 90
Confini 91
Consistenza 91
Cronistoria Dati Catastali 92
Dati Catastali 93
Precisazioni 94
Patti 96
Stato conservativo 96
Parti Comuni 97

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Servitù, censo, livello, usi civici 97
Caratteristiche costruttive prevalenti 99
Stato di occupazione 99
Provenienze Ventennali 100
Formalità pregiudizievoli 104
Normativa urbanistica 106
Regolarità edilizia 109
Vincoli od oneri condominiali 111
Lotto 5 113
Descrizione 114
Completezza documentazione ex art. 567 115
Titolarità 115
Confini 116
Consistenza 116
Cronistoria Dati Catastali 117
Dati Catastali 118
Precisazioni 119
Patti 121
Stato conservativo 121
Parti Comuni 122
Servitù, censo, livello, usi civici 122
Caratteristiche costruttive prevalenti 124
Stato di occupazione 124
Provenienze Ventennali 125
Formalità pregiudizievoli 129
Normativa urbanistica 131
Regolarità edilizia 134
Vincoli od oneri condominiali 136
Lotto 6 138
Descrizione 139
Completezza documentazione ex art. 567 140
Titolarità 140
Confini 141
Consistenza 141
Cronistoria Dati Catastali 142
Dati Catastali 143
Precisazioni 144
Patti 146

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Stato conservativo....146
Parti Comuni....147
Servitù, censo, livello, usi civici....147
Caratteristiche costruttive prevalenti....149
Stato di occupazione....149
Provenienze Ventennali....150
Formalità pregiudizievoli....154
Normativa urbanistica....156
Regolarità edilizia....159
Vincoli od oneri condominiali....161
Lotto 7....163
Descrizione....164
Completezza documentazione ex art. 567....164
Titolarità....165
Confini....165
Consistenza....166
Cronistoria Dati Catastali....168
Dati Catastali....169
Precisazioni....170
Patti....172
Stato conservativo....172
Parti Comuni....172
Servitù, censo, livello, usi civici....173
Caratteristiche costruttive prevalenti....173
Stato di occupazione....174
Provenienze Ventennali....175
Formalità pregiudizievoli....180
Normativa urbanistica....181
Regolarità edilizia....184
Vincoli od oneri condominiali....184
Lotto 8....186
Descrizione....187
Completezza documentazione ex art. 567....188
Titolarità....188
Confini....189
Consistenza....189
Cronistoria Dati Catastali....191
Dati Catastali....192

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Precisazioni 194
Patti 196
Stato conservativo 196
Parti Comuni 197
Servitù, censo, livello, usi civici 197
Caratteristiche costruttive prevalenti 198
Stato di occupazione 198
Provenienze Ventennali 199
Formalità pregiudizievoli 201
Normativa urbanistica 203
Regolarità edilizia 203
Vincoli od oneri condominiali 205
Lotto 9 206
Descrizione 207
Completezza documentazione ex art. 567 208
Titolarità 208
Confini 209
Consistenza 209
Cronistoria Dati Catastali 212
Dati Catastali 212
Precisazioni 214
Patti 216
Stato conservativo 216
Parti Comuni 217
Servitù, censo, livello, usi civici 217
Caratteristiche costruttive prevalenti 218
Stato di occupazione 219
Provenienze Ventennali 220
Formalità pregiudizievoli 222
Normativa urbanistica 223
Regolarità edilizia 224
Vincoli od oneri condominiali 225
Lotto 10 226
Descrizione 227
Completezza documentazione ex art. 567 228
Titolarità 228
Confini 229
Consistenza 229

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Cronistoria Dati Catastali 232
Dati Catastali 232
Precisazioni 234
Patti 236
Stato conservativo 236
Parti Comuni 237
Servitù, censo, livello, usi civici 237
Caratteristiche costruttive prevalenti 238
Stato di occupazione 239
Provenienze Ventennali 240
Formalità pregiudizievoli 242
Normativa urbanistica 243
Regolarità edilizia 244
Vincoli od oneri condominiali 245
Lotto 11 247
Descrizione 248
Completezza documentazione ex art. 567 249
Titolarità 249
Confini 250
Consistenza 250
Cronistoria Dati Catastali 253
Dati Catastali 253
Precisazioni 255
Patti 257
Stato conservativo 257
Parti Comuni 258
Servitù, censo, livello, usi civici 258
Caratteristiche costruttive prevalenti 259
Stato di occupazione 260
Provenienze Ventennali 261
Formalità pregiudizievoli 263
Normativa urbanistica 264
Regolarità edilizia 265
Vincoli od oneri condominiali 266
Lotto 12 268
Descrizione 269
Completezza documentazione ex art. 567 270
Titolarità 270

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Confini 271
Consistenza 271
Cronistoria Dati Catastali 274
Dati Catastali 274
Precisazioni 276
Patti 278
Stato conservativo 278
Parti Comuni 279
Servitù, censo, livello, usi civici 279
Caratteristiche costruttive prevalenti 280
Stato di occupazione 281
Provenienze Ventennali 282
Formalità pregiudizievoli 284
Normativa urbanistica 286
Regolarità edilizia 286
Vincoli od oneri condominiali 287
Lotto 13 289
Descrizione 290
Completezza documentazione ex art. 567 291
Titolarità 291
Confini 292
Consistenza 292
Cronistoria Dati Catastali 295
Dati Catastali 295
Precisazioni 297
Patti 299
Stato conservativo 299
Parti Comuni 300
Servitù, censo, livello, usi civici 300
Caratteristiche costruttive prevalenti 301
Stato di occupazione 302
Provenienze Ventennali 303
Formalità pregiudizievoli 305
Normativa urbanistica 307
Regolarità edilizia 307
Vincoli od oneri condominiali 309
Lotto 14 310
Descrizione 311

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Completezza documentazione ex art. 567 312
Titolarità 312
Confini 313
Consistenza 313
Cronistoria Dati Catastali 316
Dati Catastali 317
Precisazioni 318
Patti 320
Stato conservativo 320
Parti Comuni 321
Servitù, censo, livello, usi civici 321
Caratteristiche costruttive prevalenti 322
Stato di occupazione 323
Provenienze Ventennali 324
Formalità pregiudizievoli 326
Normativa urbanistica 328
Regolarità edilizia 328
Vincoli od oneri condominiali 330
Lotto 15 331
Descrizione 332
Completezza documentazione ex art. 567 332
Titolarità 333
Confini 333
Consistenza 333
Cronistoria Dati Catastali 335
Dati Catastali 336
Precisazioni 337
Patti 340
Stato conservativo 340
Parti Comuni 341
Servitù, censo, livello, usi civici 341
Caratteristiche costruttive prevalenti 341
Stato di occupazione 342
Provenienze Ventennali 342
Formalità pregiudizievoli 344
Normativa urbanistica 346
Regolarità edilizia 347
Vincoli od oneri condominiali 347

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Lotto 16 349
Descrizione 350
Completezza documentazione ex art. 567 351
Titolarità 351
Confini 352
Consistenza 352
Cronistoria Dati Catastali 355
Dati Catastali 356
Precisazioni 356
Patti 359
Stato conservativo 359
Parti Comuni 359
Servitù, censo, livello, usi civici 359
Caratteristiche costruttive prevalenti 359
Stato di occupazione 360
Provenienze Ventennali 361
Formalità pregiudizievoli 364
Normativa urbanistica 366
Regolarità edilizia 366
Vincoli od oneri condominiali 367
Lotto 17 368
Descrizione 369
Completezza documentazione ex art. 567 370
Titolarità 370
Confini 371
Consistenza 371
Cronistoria Dati Catastali 374
Dati Catastali 375
Precisazioni 375
Patti 378
Stato conservativo 378
Parti Comuni 378
Servitù, censo, livello, usi civici 378
Caratteristiche costruttive prevalenti 379
Stato di occupazione 379
Provenienze Ventennali 380
Formalità pregiudizievoli 383
Normativa urbanistica 385

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Regolarità edilizia....386
Vincoli od oneri condominiali....387
Lotto 18....388
Descrizione....389
Completezza documentazione ex art. 567....390
Titolarità....390
Confini....391
Consistenza....391
Cronistoria Dati Catastali....394
Dati Catastali....395
Precisazioni....395
Patti....398
Stato conservativo....398
Parti Comuni....398
Servitù, censo, livello, usi civici....398
Caratteristiche costruttive prevalenti....399
Stato di occupazione....399
Provenienze Ventennali....400
Formalità pregiudizievoli....403
Normativa urbanistica....405
Regolarità edilizia....406
Vincoli od oneri condominiali....406
Lotto 19....408
Descrizione....409
Completezza documentazione ex art. 567....409
Titolarità....410
Confini....410
Consistenza....411
Cronistoria Dati Catastali....412
Dati Catastali....413
Precisazioni....413
Patti....415
Stato conservativo....415
Parti Comuni....416
Servitù, censo, livello, usi civici....416
Caratteristiche costruttive prevalenti....416
Stato di occupazione....417
Provenienze Ventennali....417

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Formalità pregiudizievoli....420
Normativa urbanistica....422
Regolarità edilizia....423
Vincoli od oneri condominiali....424
Stima / Formazione lotti....425
Lotto 1....425
Lotto 2....431
Lotto 3....437
Lotto 4....443
Lotto 5....449
Lotto 6....456
Lotto 7....462
Lotto 8....463
Lotto 9....466
Lotto 10....469
Lotto 11....472
Lotto 12....475
Lotto 13....478
Lotto 14....481
Lotto 15....484
Lotto 16....485
Lotto 17....488
Lotto 18....491
Lotto 19....494
Riepilogo bando d'asta....500
Lotto 1....500
Lotto 2....502
Lotto 3....505
Lotto 4....507
Lotto 5....509
Lotto 6....512
Lotto 7....514
Lotto 8....517
Lotto 9....518
Lotto 10....519
Lotto 11....521
Lotto 12....522
Lotto 13....523

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Lotto 14 ... 525
Lotto 15 ... 526
Lotto 16 ... 527
Lotto 17 ... 529
Lotto 18 ... 530
Lotto 19 ... 532
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E. ... 534
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 534
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 535
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 536
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 537
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 538
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 539
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 1.000,00 ... 540
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 1.400,00 ... 541
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00 ... 542
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00 ... 543
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 5.600,00 ... 544
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 4.600,00 ... 545
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 4.200,00 ... 546
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 2.200,00 ... 548
Lotto 15 ... 549
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 3.600,00 ... 550
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 1.800,00 ... 551
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00 ... 552
Lotto 19 ... 553
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 555
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 555
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 556
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 557
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 558
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 559
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T. ... 560
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena, piano T. ... 561
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. ... 562
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. ... 563

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 563
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 564
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 565
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 566
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 566
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T. 567
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T. 568
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T. 569
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T. 569
Bene N° 19 - Parcheggio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T. 570

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
- **Bene N° 19** - Parcheggio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 1

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud ed est con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad ovest con altro posto auto oggetto sempre della presente Procedura (mappale n. 1050 subalterno 11 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1050 subalterno 34 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "2" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Rendita € 35,33 Piano T

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 10, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	1050	10		C6	1	12	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

paragrafo “vincoli ed oneri condominiali”.
Unite alla presente come allegato n. “12” si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l’Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d’uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l’Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. “13” si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo “Procedure.it” proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. “14”.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell’incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell’udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell’udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. “84” si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall’usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell’adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "15", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente disciplinare tale circostanza.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nell'ottavo posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "15".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 30/12/1981 al 19/07/2005</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Renzo Chiostrini</td><td>30/12/1981</td><td>307.918</td><td>20.085</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.917	32.050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
Quota: 1/1
Importo: € 608.995,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 304.497,55
Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:
2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

-Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "15".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.
In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in "prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:

"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 2

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est ed ovest con altri due posti auto oggetto sempre della presente Procedura (rispettivamente mappale n. 1050 subalterno 10 et mappale n. 1050 subalterno 12 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1050 subalterno 34 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "21" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 11, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

								e			
	267	1050	11		C6	1	12	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unite alla presente come allegato n. "12" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un'autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "22", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi e dalla quale emerge che, almeno alla data del sopralluogo, il bene staggito risultava comunque occupato.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "21", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente disciplinare tale circostanza.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nel settimo posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "21", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "22".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito, come accertato in sede di sopralluogo, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **30/12/1981** al	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

19/07/2005		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	30/12/1981	307.918	20.085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.917	32.050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "21", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:
2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "22".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.
In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

"prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:

"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 3

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est ed ovest con altri due posti auto oggetto sempre della presente Procedura (rispettivamente mappale n. 1050 subalterno 11 et mappale n. 1050 subalterno 13 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1050 subalterno 34 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "23" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 35,33 Piano T

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 12, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

								e			
	267	1050	12		C6	1	12	13 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unite alla presente come allegato n. "12" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un'autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "24", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi e dalla quale emerge che, almeno alla data del sopralluogo, il bene staggito risultava comunque occupato.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "23", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

disciplinare tale circostanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nel sesto posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "23", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "24".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito, come accertato in sede di sopralluogo, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1981** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	30/12/1981	307.918	20.085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.917	32.050

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "23", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.017,46
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:
2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "24".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in "prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:

"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 4

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud ed ovest con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est con altro posto auto oggetto sempre della presente Procedura (rispettivamente mappale n. 1050 subalterno 12 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1050 subalterno 34 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "25" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 13, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

				Cens.	a		nza	catastal e			
	267	1050	13		C6	1	12	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

paragrafo “vincoli ed oneri condominiali”.
Unite alla presente come allegato n. “12” si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l’Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d’uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l’Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. “13” si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo “Procedure.it” proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. “14”.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell’incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell’udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell’udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. “84” si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall’usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un’autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell’adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "26", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
A quanto sopra fa infatti eco l'evidente presenza, nell'ambito del posto auto, di numerosi chiusini in ghisa a dimostrazione del fatto che al di sotto dello stesso risultano evidentemente presenti pozzetti e/o fosse biologiche a servizio proprio delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato.
In virtù di tale circostanza è plausibile affermare che su tale posto auto vi gravi di fatto una servitù e/o diritto per manutenzione e/o pulizia di tali pozzetti e/o fosse biologiche a favore del condominio.

Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

(Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "25", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente disciplinare tale circostanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nel quinto posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.
Nell'ambito del posto auto sono presenti numerosi chiusini in ghisa a dimostrazione del fatto che al di sotto dello stesso risultano evidentemente installati pozzetti e/o fosse biologiche a servizio proprio delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato.
Tale accertamento potrà comunque essere eseguito con maggiore puntualità da parte dell'eventuale aggiudicatario.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "25", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "26".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del benl in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito, come accertato in sede di sopralluogo, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1981** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	30/12/1981	307.918	20.085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.917	32.050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "25", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 88.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "24".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.
In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in "prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, che tenuto comunque conto anche della presenza di opere murarie e/o prefabbricate e impianti interrati nell'ambito del posto auto, può essere quantificata presumibilmente in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità, e previa eventuale autorizzazione del condominio accertata la presenza nell'ambito del posto auto scoperto di impianti ed opere murarie e/o prefabbricate presumibilmente a servizio e di utilizzo condominiale.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:

"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 5

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est con posto auto scoperto di proprietà **** Omissis ****, ad ovest con altro posto auto scoperto oggetto sempre della presente Procedura (mappale n. 1050 subalterno 16 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta di proprietà del Comune di Pistoia (mappale n. 383 subalterno 10 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "23" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 15, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

								e			
	267	1050	15		C6	1	12	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unite alla presente come allegato n. "12" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "28", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
A quanto sopra fa infatti eco l'evidente presenza, in estremità nord est del posto auto scoperto ed a confine con l'atro posto auto sempre oggetto del presente Procedimento (mappale n. 1050 sub. 15), di un chiusino in ghisa, a dimostrazione del fatto che al di sotto dello stesso risulta evidentemente ubicato un pozzetto all'interno del quale presumibilmente sono presenti cavi e/o raccordi elettrici a servizio dell'adiacente palo dell'illuminazione, anche quest'ultimo posto in estremità nord est del bene staggito.
In virtù di tale circostanza è plausibile affermare che su tale posto auto vi gravi di fatto una servitù e/o diritto a favore del condominio per manutenzione e/o pulizia di tale pozzetto e palo dell'illuminazione.

Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

(Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "29", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente disciplinare tale circostanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nel terzo posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.
In estremità nord ovest del posto auto scoperto, risulta presente un chiusino in ghisa a chiusura di un pozzetto interrato all'interno del quale risultano presumibilmente presenti cavi e/o raccordi elettrici a servizio dell'adiacente palo dell'illuminazione.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "27", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "28".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ed usufruito, come accertato in sede di sopralluogo, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1981** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	30/12/1981	307.918	20.085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559
		Trascrizione			

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.917	32.050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688
		Registrazione			

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "27", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Quota: 1/1
Importo: € 88.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "28".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.
In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in "prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, che tenuto comunque conto anche della presenza di opere murarie e/o prefabbricate e impianti interrati in estremità nord ovest del posto auto, può essere quantificata presumibilmente in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità, e previa eventuale autorizzazione del condominio accertata la presente nell'ambito del posto auto scoperto di impianti ed opere murarie e/o prefabbricate presumibilmente a servizio e di utilizzo condominiale.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:

"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 6

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione.
La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Per quanto concerne poi la eventuale vendita forzata del bene staggito si ritiene che per lo stesso non sia soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in virtù di quanto normato dal D.P.R. del 26.10.1972 n. 633, che prevede il pagamento dell'IVA quando le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del bene.
Come appena sopra indicato si rileva che il complesso residenziale di cui risulta far parte anche il bene staggito risulta essere stato ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e quindi già 15 anni or sono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del posto auto scoperto staggito, si rileva confinare a sud con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est con posto auto scoperto oggetto sempre della presente Procedura (mappale n. 1050 subalterno 15 del foglio di mappa n. 267), ad ovest con altro posto auto scoperto di proprietà ##Caprini Nicola e Natali Jessica (mappale n. 1050 subalterno 17 del foglio di mappa n. 267), ed infine a nord, con area scoperta di proprietà del Comune di Pistoia (mappale n. 383 subalterno 10 del foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie come sopra riportata, è stata quantificata in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la cosiddetta "Superficie Esterna Lorda" (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Stabilito tale assunto, la superficie così come indicata nella tabella riepilogativa sopra riportata, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un posto auto scoperto inserito nell'ambito di un'area anch'essa scoperta di maggior consistenza, e delimitato unicamente da segnaletica orizzontale a terra.
Nello specifico ed in relazione a quanto riportato nel quadro sinottico di cui sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "29" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene descritto e riportato.
E' necessario segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, della consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 35,33

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Piano T

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituito da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 15, con categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12 e rendita catastale Euro 35,33, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale di cui appunto il bene staggito risulta far parte.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente la planimetria rappresentativa del bene staggito, visura storica per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	1050	16		C6	1	12	13 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, e appurato che trattasi unicamente di un posto auto scoperto delimitato in loco da segnaletica orizzontale a terra, è stato possibile accertare una sostanziale corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.

Gli attuali identificativi catastali che individuano la porzione immobiliare trovano anch'essi corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

A titolo informativo si segnala inoltre che il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area anch'essa scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultimo, a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento alla planimetria relativa al bene staggito, risulta conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Pistoia (PT) al fine di poter visionare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene in trattazione.
Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune, per mezzo di proprio personale, ha comunicato l'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il 03.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "9" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".
Unite alla presente come allegato n. "12" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "30", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sull'area scoperta adibita a viabilità e spazio manovra destinata appunto all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 1, qualità Bene Comune non Censibile, giusto quanto indicato nella denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno, ed in ultima a quanto graficamente individuato nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta inserito il bene staggito.
A quanto sopra fa infatti eco l'evidente presenza, in estremità nord est del posto auto scoperto ed a confine con l'atro posto auto sempre oggetto del presente Procedimento (mappale n. 1050 sub. 15), di un chiusino in ghisa, a dimostrazione del fatto che al di sotto dello stesso risulta evidentemente ubicato un pozzetto all'interno del quale presumibilmente sono presenti cavi e/o raccordi elettrici a servizio dell'adiacente palo dell'illuminazione, anche quest'ultimo posto in estremità nord est del bene staggito.
In virtù di tale circostanza è plausibile affermare che su tale posto auto vi gravi di fatto una servitù e/o diritto a favore del condominio per manutenzione e/o pulizia di tale pozzetto e palo dell'illuminazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Nell'occasione si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "29", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Accertata la tipologia edilizia del bene staggito si ritiene utile approfondire e valutare al presente paragrafo anche le particolarità legate alla sua alienazione, o comunque eventuale futura vendita forzata.
In tal senso è necessario iniziare con il segnalare che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006, e come meglio descritto al paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda.
Sulla base della documentazione tecnica progettuale unita al predetto titolo abilitativo, il posto auto scoperto in trattazione risulta far parte di una maggiore area realizzata ed individuata quale "parcheggio ai sensi della L. 122/89".
Secondo tale Legge, denominata "Tognoli", si è statuito espressamente (art. 9) che «I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti …omissis…i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli».
Ne deriva che, ai sensi della seguente legge, gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono, sicché è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa.
Se alla vendita dell'immobile non segue la vendita del parcheggio pertinenziale, il contratto è nullo nella parte in cui non prevede quanto stabilito dalla normativa descritta.
Tale disposizione, pone una regola antitetica a quella del secondo comma dell'art. 41 sexies introdotto nel 2005 con la Legge n. 246/2005, entrata in vigore il 16.12.2005 che, di fatto, ha rotto il rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento, così sancendo la possibilità di trasferire i posti auto separatamente dalle unità immobiliari.
Pertanto il trasferimento autonomo del posto auto può essere disposto solo in virtù della legge 246/2005 che, non avendo portata retroattiva, trova applicazione solo per le vendite avvenute, o comunque da effettuarsi, successivamente alla sua entrata in vigore.
Difatti la portata innovativa della norma del 2005 è stata immediatamente limitata (Cass. 19 marzo 2014 n. 6437) affermando che "la libera commercializzazione dei posti auto e il loro trasferimento separatamente dall'appartamento è possibile solo per le nuove costruzioni (successive a dicembre 2005), mentre per le costruzioni anteriori a dicembre 2005 vige sempre il principio della pertinenzialità, in base al quale il

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

parcheggio non può essere trasferito separatamente dall'appartamento".
In base a tale normativa, e precisamente secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 9, per edifici costruiti in data successiva alla sua entrata in vigore, non esiste più quel rapporto indissolubile che legava il posto auto all'appartamento in quanto "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".
Per il combinato disposto tra quanto previsto quindi dalla Legge n. 246/2005, e la data di edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, iniziata evidentemente a partire dall'anno 2006 (anno di rilascio del titolo abilitativo) per essere ultimata nell'anno 2008, si ritiene che la vendita del presente posto auto possa avvenire senza alcuna limitazione.
Naturalmente salvo ulteriori interpretazioni e orientamenti giurisprudenziali che potrebbero diversamente disciplinare tale circostanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'ambito della maggior consistenza dell'area scoperta comune, e precisamente identificabile nel secondo posto auto sulla sinistra per chi accede nella predetta area comune adibita a viabilità e spazio di manovra dalla pubblica via della Catena.
Risulta individuato a terra con apposita segnaletica orizzontale di colore bianco e pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertato ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione.
In estremità nord ovest del posto auto scoperto, è presente un chiusino in ghisa a chiusura di un pozzetto interrato all'interno del quale presumibilmente sono presenti cavi e/o raccordi elettrici a servizio dell'adiacente palo dell'illuminazione, anche quest'ultimo posto in estremità nord est del bene staggito.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "29", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "30".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare ed intuire anche visivamente in sede dei sopralluoghi, il bene staggito, ancorché intestato alla Società esecutata **** Omissis ****, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito, come accertato in sede di sopralluogo, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza, per il posteggio delle proprie autovetture.
In tal senso si ricorda infatti che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unito alla presente come allegato n. "13".

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/12/1981 al 19/07/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Renzo Chiostrini</td><td>30/12/1981</td><td>307.918</td><td>20.085</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>30/12/1981</td><td>637</td><td>501</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 12/03/1986 al 19/07/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini</td><td>12/03/1986</td><td>2.412</td><td>752</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>27/03/1986</td><td>1828</td><td>1204</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

<table>
<tr><td>Dal 18/07/1986 al 19/07/2005</td><td>**** Omissis ****</td><td>
Atto pubblico di compravendita
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Renzo Chiostrini</td><td>18/07/1986</td><td>383.108</td><td>21.559</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>05/08/1986</td><td>4202</td><td>2691</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 19/07/2005 al 20/06/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td>
Atto pubblico di compravendita
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Marco Regni</td><td>19/07/2005</td><td>189.915</td><td>32.048</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>28/07/2005</td><td>7498</td><td>4688</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Pistoia</td><td>28/07/2005</td><td>3044</td><td>1T</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 19/07/2005 al 20/06/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td>
Atto pubblico di compravendita
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Marco Regni</td><td>19/07/2005</td><td>189.913</td><td>32.046</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>28/07/2005</td><td>7497</td><td>4687</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Pistoia</td><td>28/07/2005</td><td>3043</td><td>1T</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 19/07/2005 al 20/06/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td>
Atto pubblico di compravendita
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Marco Regni</td><td>19/07/2005</td><td>189.917</td><td>32.050</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "29", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:
"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:
2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.
6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.
7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:
- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.
8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.
9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).
10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):
- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, puà essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.
Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "9").
Secondo le indicazioni e documentazione tecnica fornita dall'Ufficio archivio del Comune di Pistoia, emerge che il bene staggito, unitamente al complesso residenziale di cui risulta far parte, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il bene in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziare per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia del bene staggito.
In tal senso si ravvisa quindi che la Società esecutata **** Omissis **** con istanza datata 02.08.2005 ed acquisita al n. 47152 di protocollo generale del Comune di Pistoia, ha presentato richiesta per la "realizzazione di edificio plurifamiliare residenziale", alla quale ha fatto seguito il rilascio del predetto Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005), ritirato in data 31.05.2006.
Con successiva comunicazione di "fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato" depositata in data 30.05.2008 ed acquisita al n. 33046 di protocollo generale, è stata quindi comunicata la ultimazione dei lavori dichiarata nella data del 12.04.2008, e contestualmente è stata depositata la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale), alla quale sono stati uniti gli elaborati grafici progettuali raffiguranti la effettiva consistenza andata a realizzare per il complesso residenziale oggetto di nuova edificazione e relative pertinenze coperte e scoperte, anche a comune.
Con successiva istanza è stata quindi depositata in data 30.10.2008 l'Attestazione di Abitabilità dell'intero complesso residenziale, acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).
Per quanto occorrer possa, in relazione al bene staggito, si segnala che per il suddetto complesso risulta essere stato rilasciato apposito certificato di collaudo redatto dall'Ing. Stefano Del Rosso, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 13.05.2008.
Stante questa breve enunciazione, nonché valutata la tipologia del bene staggito, che si ricorda individuare semplicemente un posto auto scoperto della consistenza di circa mq. 12, si ritiene comunque utile evidenziare alcune particolarità che scaturiscono dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli abilitativi appena sopra menzionati, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto di specifici approfondimenti anche interpretativi in relazione alle normative di settore, accertato che trattasi comunque di pratiche edilizie ad oggi non annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità.
Ebbene, entrando nel merito, sulla base delle previsioni progettuali rilevabili dalle tavole grafiche unite al Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006, si può rilevare, che l'area circoscritta ai posti auto scoperti, comprensiva quindi anche di quello in trattazione, è stata additata con specifica retinatura come pavimentata in "prato armato", diversamente quindi dalla restante limitrofa area destinata a viabilità e spazio di manovra, evidenziata con diversa retinatura grafica e prevista invece in "autobloccanti", il tutto come rilevabile, nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico, nelle tavole grafiche n. 1 et. 2.
Sulla base poi dell'ulteriore tavola progettuale n. 2 allegata, in questo caso, alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (variante finale) depositata in data 30.05.2008, tale particolare puntualizzazione in merito alla diversa tipologia di pavimentazione non risulta più indicata, tant'è che l'area circoscritta ai posti auto scoperti e quella adiacente adibita a viabilità e spazio di manovra, risulta evidenziata con una unica "retinatura", e quindi senza alcuna distinzione tra le stesse.
In tal senso, e senza alcuna specificazione in merito si ritiene quindi debbano essere ritenute valide le previsioni progettuali iniziali, e quindi quelle sulle quali è stato poi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il predetto Permesso di Costruire.
Stante ciò, e quindi accertata comunque la fuorviante circostanza, e salvo naturalmente diversi intendimenti che potrebbero scaturire a seguito di una diversa interpretazione dei particolari grafici e/o retinature individuati nei predetti elaborati grafici progettuali, si ritiene opportuno segnalare quanto già anticipato al paragrafo "caratteristiche costruttive", e cioè il fatto che il bene staggito risulta attualmente pavimentato con elementi autobloccanti, presumibilmente posati su una sottostante soletta di cemento, accertata ancora oggi la planarità e compattezza della medesima pavimentazione, rimandando a maggior chiarezza alla ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "30".
Tale circostanza quindi si discosta dalle previsioni progettuali secondo le quali per lo stesso era prevista invece una pavimentazione in "prato armato", e perciò andando presumibilmente a disattendere anche quanto previsto in materia di permeabilità dei suoli, ovvero secondo quanto normato dalla Norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999, e quindi quanto previsto nella relativa autorizzazione rilasciata da parte della Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e demanio Idrico in data 09.11.2005 protocollo n. 14804.
In materia di permeabilità dei suoli appare evidente la diversità di condizione di una pavimentazione rispetto ad un'altra, e come nel caso di specie, tra una realizzata in elementi autobloccanti ed una realizzata invece in "prato armato", ove quest'ultima soluzione può garantire plausibilmente una più ampia superficie drenante.
In tal senso, come peraltro plausibilmente inteso nelle previsioni progettuali, per "prato armato" si deve intende una soluzione di pavimentazione costituita da una struttura a nido d'ape (detta "griglia salvaprato") che conferisce solidità e robustezza alla superficie carrabile, realizzata in materiali plastici o in cemento, che comunque permette al manto erboso di crescere rigoglioso e all'acqua piovana di defluire correttamente.
A corredo di quanto sopra valutato ed analizzato, e per quanto di interesse, si unisce alla presente come allegato n. "19" stralcio della documentazione tecnica progettuale allegata ai titoli abilitativi edilizi, così come messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato della presentazione e predisposizione della pratica di regolarizzazione delle incongruenze ed irregolarità presenti per il bene staggito, e quindi salvo evidentemente le proprie diverse interpretazioni ed intendimenti che potranno essere invece manifestati in alternativa a quanto evidenziato dallo scrivente.

Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino della pavimentazione, che tenuto comunque conto anche della presenza di opere murarie e/o prefabbricate e impianti interrati in estremità nord est del posto auto, può essere quantificata presumibilmente in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Pistoia, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali appunto anche Soprintendenza per i beni artistici e storici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Intervento di regolarizzazione che potrà comunque essere valutato a discrezione dell'eventuale aggiudicatario del bene, anche in rapporto alla sua fattibilità, e previa eventuale autorizzazione del condominio accertata la presente nell'ambito del posto auto scoperto di impianti ed opere murarie e/o prefabbricate presumibilmente a servizio e di utilizzo condominiale.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo il tenore della risposta avuta a mezzo mail in data 12/05/2022 dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, si evince testualmente quanto segue:
"Buonasera Geometra Samuele Pisaneschi, mi scuso per il ritardo con cui le rispondo, ma la sua mail era finita nella spam e l'ho vista solamente oggi.
Il condominio è denominato "Condominio Blocco A", via della Catena n. 36/42, Pistoia, C.F.: 90043820472.
Le invio il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022 con il prospetto rate.
Per accordo con i condomini relativamente ai posti auto della società **** Omissis **** nei bilanci fino ad oggi predisposti non è stata addebitata nessuna quota condominiale ad eccezione di quanto riportato nei bilanci allegati 2021 e 2022. E' chiaro che se verranno venduti i posti auto gli stessi saranno oggetto delle quote condominiali previste dalle vigenti tabelle millesimali e dalle norme come da codice civile (ritengo ci sia una modestissima spesa annua).
Le allego le tabelle millesimali. Non esiste un regolamento di condominio approvato dai condomini.
Non vi sono ad oggi lavori deliberati e non sono in corso lavori.
Non credo che i posti auto siano affittati da quanto sono a conoscenza.
Non sono a conoscenza di nessun vincolo di pertinenzialità."

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Stante quanto sopra, ed ai fini del Presente Procedimento, ad oggi pertanto non è dato sapere l'ammontare delle rate condominiali riferite al bene staggito, accertato che sostanzialmente, e secondo appunto quanto riferito dall'amministratore pro – tempore, le stesse non risultano essere state addebitate.
In tal senso, e secondo le tabelle millesimali fornite si può quindi unicamente segnalare che al bene staggito risulta competere la quota pari a 2/1.000 (due millesimi) di proprietà generale.
Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario prendere diretti contatti con amministratore pro tempore al fine di chiarire le eventuali pregresse posizioni debitorie, e quindi quantificare il costo delle rate condominiali annue spettanti allo stesso bene.

Unita in copia alla presente come allegato n. "20" si riporta la documentazione fornita da parte dell'amministratore pro tempore.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 7

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco "A", e posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese.
Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est.
Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via della Catena posta ad ovest dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare ad ovest con area scoperta a comune (mappale n. 1050 subalterno 1 del foglio di mappa n. 267), ad est e sud con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1052), ed infine a nord con passaggio a comune ad unità abitative facenti parte del limitrofo fabbricato residenziale (mappale n. 1050 subalterno 2 del

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

foglio di mappa n. 267), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, vuole essere quanto più possibile indicativa della effettiva consistenza del bene in trattazione, considerato che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno per il quale è indispensabile avanzare alcune considerazioni in merito alla sua effettiva consistenza.
Sulla base di quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, ed in particolare sulla base di quanto riportato anche a livello grafico nell'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo, emerge che il bene staggito, risulta avere una superficie dichiarata in mq. 49.
In tal senso è necessario segnalare che tale superficie scaturisce però da una rappresentazione grafica del bene così come appunto riportata nel predetto elaborato planimetrico, che non trova plausibilmente corrispondenza né con lo stato dei luoghi, e tantomeno con quanto riportato graficamente sulla mappa catastale attuale wegis, e quindi con la consistenza derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, e con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno, questi ultimi atti catastali peraltro meglio individuati al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
In sintesi, secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi, rapportata, confrontata ed adattata sia con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, che con quanto invece riportato sempre a livello grafico nell'elaborato planimetrico, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014, e naturalmente per quanto di interesse, emerge che la consistenza del piccolo appezzamento di terreno risulterebbe avere una residua superficie individuabile approssimativamente in circa mq. 12, e quindi così come indicata nel quadro sinottico di cui sopra.
Quindi ci troviamo di fronte ad uno scostamento di consistenza di circa mq. 37, tra la superficie di mq. 49, così come catastalmente dichiarata, e la superficie di appena mq. 12 così come invece approssimativamente individuata sulla base di una ricostruzione grafica tra stato effettivo dei luoghi e la mappa catastale attuale wegis.
Ne consegue che la consistenza del bene staggito, così come riportata nell'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo, risulta plausibilmente errata, in quanto non allineata allo stato effettivo dei luoghi.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per intendersi, la maggior consistenza così come riportata graficamente sul predetto elaborato planimetrico catastale, e precisamente quella posta in estremità sud ed est, risulterebbe di fatto insistere su terreno agricolo identificato sulla mappa catastale attuale wegis dal mappale n. 1052, quest'ultimo evidentemente di altra proprietà.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi in detto elaborato planimetrico catastale delle incongruenze grafiche che vanno ad interessare plausibilmente anche terreni e/o aree pertinenziali e/o area a comune, di pertinenza di altre unità abitative od aree limitrofe al bene staggito.
Concludendo, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest e nord da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, con inserito, sul lato ovest, anche un cancello di tipo carrabile, mentre sui restanti lati est e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "31" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato.
Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando, che se effettivamente accertato quanto sopra enunciato, risulterebbe pari ad appena circa mq. 12.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/2008** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 1050, Sub. 32 Categoria F1, Cons. 49 Piano T

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un posto auto scoperto inserito in un contesto di natura condominiale, costituita da un fabbricato di abitazione con relative pertinenze, coperte e scoperte, anche a comune, denominato "Condominio Blocco "A"".
Lo stesso trova pertanto identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 267 dai mappali n. 1050 subalterno n. 32, con categoria F/1 (area urbana) della consistenza catastale di mq. 49, giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 21.04.2008 ed acquisita al n. 577.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0076794, in atti dallo stesso giorno.
Denuncia presentata evidentemente a seguito della ultimazione dei lavori di edificazione dell'intero complesso residenziale ove appunto il bene staggito risulta inserito.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che l'intera area ove insiste il predetto complesso residenziale, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 con qualità ente urbano di mq. 1.975, senza redditi, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita in data 31.03.2008 al n. 41226 di protocollo, Pratica n. PT00441226, in atti dallo stesso giorno, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella mappa catastale della sagoma del fabbricato residenziale, con individuazione quindi anche della consistenza dell'intero lotto pertinenziale nell'ambito del quale insiste peraltro il bene staggito.
Volendo fare quanto più possibile chiarezza, anche in correlazione con quanto indicato al paragrafo "provenienza ventennale", con tale denuncia di cambiamento sono stati di fatto catastalmente accorpati al fine di formare una unica entità catastale identificata appunto dal mappale n. 1050, i vari appezzamenti di terreno che la Società esecutata **** Omissis **** ha acquistato con i tre atti pubblici di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 19.07.2005, repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048 et repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.
Appezzamenti di terreno che per quanto di interesse, si ricorda originariamente identificati dai mappali:
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415;
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200;
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20;
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290;
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5,
giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, nonché dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 25;
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 10;
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 10,
giusta, in ultimo, la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita in data 28.03.2008 al n. 40771.1/2008 di protocollo, Pratica n. PT0040771, in atti dallo stesso giorno.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente visura storica per immobile del bene staggito, estratto di mappa attuale wegis ed elaborato planimetrico.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Proprio in relazione a quest'ultimo elaborato planimetrico, si anticipa quanto meglio puntualizzato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici" in relazione al fatto che il bene staggito risulta gravato da diritto di passo a favore di soggetti terzi estranei al presente Procedimento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	1050	32		F1		49			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una non corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.
Mancata corrispondenza individuabile sostanzialmente in un diverso posizionamento planimetrico, di conformazione e quindi di consistenza del bene così come dichiarato e riportato graficamente negli atti catastali, rispetto a quanto invece rilevabile dallo stato effettivo dei luoghi nonché rispetto ai limiti di proprietà così come accertabili graficamente dall'attuale mappa catastale wegis.
Ne consegue che la consistenza del bene staggito, così come riportata nell'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo, risulta plausibilmente errata, in quanto non allineata allo stato effettivo dei luoghi.
Per intendersi, la maggior consistenza così come riportata graficamente sul predetto elaborato planimetrico catastale, e precisamente quella posta in estremità sud ed est, risulterebbe di fatto insistere su terreno agricolo identificato sulla mappa catastale attuale wegis dal mappale n. 1052, quest'ultimo evidentemente di altra proprietà.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi in detto elaborato planimetrico catastale delle incongruenze grafiche che vanno ad interessare plausibilmente anche terreni e/o aree pertinenziali e/o area a comune, di pertinenza di altre unità abitative od aree limitrofe al bene staggito.
Concludendo, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

Concludendo, si ravvisa quindi che la documentazione catastale, con particolare riferimento al bene staggito, non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale, ovvero di un nuovo elaborato planimetrico ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro i Comuni di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In data 24.04.2022 si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata mediante invio telematico per mezzo del dedicato portale del Comune di Pistoia, istanza acquisita al n. 51110 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 191/Cert/2022) al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) del bene staggito.
In data 18.05.2022 lo stesso Comune ha provveduto a rilasciare a mezzo PEC il certificato richiesto.
Unita alla presente come allegato n. "32" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022, lo scrivente, rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati che il complesso residenziale di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis **** con recapito in Comune di Agliana via A. Selva n.c. 347, ha provveduto ad inviare allo stesso studio una comunicazioni a mezzo mail al fine di ottenere informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della Società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.
Si segnala al riguardo che in data 12/05/2022 il Geometra **** Omissis **** ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo mail, la documentazione richiesta, le cui risultanze risultano meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".
Unite alla presente come allegato n. "12" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "33" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche.

PARTI COMUNI

Per quanto attiene il piccolo appezzamento di terreno in trattazione, secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale si rileva che non risulta avere diritto su parti e/o enti comuni con altre unità immobiliari.
Proprio per tale circostanza all'attualità risulta intercluso, in considerazione del fatto che risulta accessibile unicamente da aree scoperte esclusive e/o a comune poste perimetralmente allo stesso, ma queste ultime di proprietà di persone terze estranee al presente Procedimento.
Nello specifico, e tenuto a debito conto le problematiche relative alla effettiva consistenza e conformazione del bene staggito rispetto anche alle limitrofe proprietà confinanti come evidenziate anche al paragrafo "consistenza immobile", si accerta che sul lato sud e est risulta confinare con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1052), a nord ed est con aree scoperte comuni alle unità immobiliari sia di abitazione che accessorie di pertinenza del limitrofo fabbricato, ma non anche al bene staggito.
In tal senso, ed in relazione anche alla eventuale vendita forzata, appare quindi evidente la impossibilità di accesso allo stesso da parte di soggetti che non siano anche proprietari, ovvero che vantino diritti sulle aree

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

scoperte e/o terreni confinanti.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda alla documentazione catastale unita alla presente quale allegato n. "7", con particolare riferimento a quanto dichiarato nell'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso condominiale e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente fabbricato, ricordando in tal senso l'ambito condominiale in cui risulta comunque inserito il bene staggito.

Nell'occasione, valutata anche quanto enunciato al paragrafo "parti comuni" in relazione al fatto che il bene staggito risulta all'attualità di fatto intercluso, si ritiene utile inoltre evidenziare quanto illustrato anche al paragrafo "provenienza ventennale", e cioè la circostanza che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito in copia alla presente come allegato n. "5", all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), è stato puntualizzato che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente anche su porzione del bene staggito, con quella consistenza e conformazione che potrà essere meglio accertata dall'eventuale soggetto aggiudicatario, anche in relazione alle problematiche relative alla consistenza e conformazione del bene staggito stesso.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "31", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale" ed unito alla presente come allegato n. "7".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza del limitrofo complesso residenziale.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Tenuto debito conto delle problematiche relative alla effettiva consistenza e conformazione dello stesso rispetto anche alle limitrofe proprietà confinanti come evidenziate anche al paragrafo "consistenza immobile", si accerta che sul lato sud e est risulta confinare con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1052), a nord ed est con aree scoperte comuni alle unità immobiliari sia di abitazione che accessorie di pertinenza del limitrofo fabbricato, ma non anche al bene staggito.
In tal senso, ed in relazione anche alla eventuale vendita forzata, appare quindi evidente la impossibilità di accesso allo stesso da parte di soggetti che non siano anche proprietari, ovvero che vantino diritti, sulle aree scoperte e/o terreni confinanti.
Si rammenta inoltre che il bene risulta altresì gravato da un diritto di passo così come puntualizzato nel contesto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, unito alla presente come allegato n. "5", ed al quale si rimanda integralmente.

Puntualizzato tale aspetto, e valutata la non corrispondenza della consistenza ed ubicazione planimetrica del bene staggito tra quello che è oggi rilevabile come stato dei luoghi e quanto invece risultante dalla documentazione catastale, con particolare riferimento a quanto indicato nel più volte menzionato elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo, si rileva che lo stesso risulta attualmente delimitato a nord ed ovest da una recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui lati est e sud priva invece di ogni e qualsiasi delimitazione rispetto all'adiacente terreno agricolo di altra proprietà.
Nell'ambito della recinzione lato ovest risulta altresì presente un cancello di tipo carrabile costituito da due ante apribili manualmente, sorrette queste ultime alle loro estremità da due colonne (montanti) in ferro.
Cancello quest'ultimo molto probabilmente installato al fine di garantire il diritto di passaggio da parte degli aventi titolo, di cui al predetto atto pubblico di compravendita del 19.07.2005.
Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "31", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "33".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

L'immobile risulta libero

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
Si segnala unicamente che in estremità nord ed ovest è stato accertato, in sede del primo sopralluogo effettuato nella data del 29.04.2022, l'avvenuto taglio dell'erba, effettuato molto probabilmente da soggetto titolare delle confinanti proprietà su tali lati, e quindi al fine di mantenere un'adeguata pulizia dell'area.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1981** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	30/12/1981	307.918	20.085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	30/12/1981	637	501
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Paola Chiostrini	12/03/1986	2.412	752
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/03/1986	1828	1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Dal **18/07/1986** al **19/07/2005**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Renzo Chiostrini	18/07/1986	383.108	21.559
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	05/08/1986	4202	2691
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.915	32.048
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7498	4688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3044	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	19/07/2005	189.913	32.046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7497	4687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3043	1T
Dal **19/07/2005** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco	19/07/2005	189.917	32.050

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Regni			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	28/07/2005	7500	4690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/2005	3045	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Condominio Blocco "A"" edificato ed ultimato dalla Società esecutata nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente.
E' di tutta evidenza pertanto che il bene risulta pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata in virtù di edificazione su terreni acquistati con i seguenti atti traslativi:

1)con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3043 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4687 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis **** e ##Fedi Maria Grazia##.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 2.260, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.785, completamente da urbanizzare ed in parte in zona agricola per mq. 475"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1048, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 645 ……omissis……,
n. 1049, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 415 ……omissis……,
n. 1050, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.200 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 739 della consistenza di mq. 10.530.
Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046.

Precedentemente, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, erano pervenute in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 30.12.1981 repertorio n. 307.918 fascicolo n. 20.085, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in primo luogo, le menzionate signore hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un terreno a colture di vivaio sito in Comune di Pistoia, popolo di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 mappale n. 739 (derivato dal 126/b) con superficie scorporata di mq. 10.530 in conformità al tipo di frazionamento n. 210 dell'anno 1981".

2) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3044 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4688 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 1.975, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 1.758, completamente da urbanizzare ed in parte interessata da viabilità di PRG per mq. 145 ed in parte in zona agricola per mq. 72.
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1051, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 1.665 ……omissis……,
n. 1053, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 20 ……omissis……,
n. 1054, vivaio, classe 1^, consistenza mq. 290 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1049 et n. 1050, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 153 della consistenza di mq. 2.725.
Nel contesto di detto atto si rileva, all'articolo 2 (Precisazioni ed Esclusioni), che "esiste a favore della parte venditrice il diritto di passo per sé e suoi aventi causa su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3 (metri lineari tre), lungo il confine nord sulle particelle 1051, 1054 e 1053 per accedere al terreno rimasto in proprietà della stessa parte venditrice ed individuato dalla particella 1052 del foglio di mappa 267".
Diritto di passo che con detto atto pubblico viene quindi accertato e riconosciuto, ma la cui consistenza complessiva ed ubicazione precisa non risultano essere state rappresentate su alcuna planimetria dimostrativa.
In tal senso, e sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale, tra cui il sopra menzionato tipo di frazionamento, è rilevabile che tale diritto, all'attualità, insiste indubbiamente su porzione dell'attuale area scoperta a comune, tra gli altri, anche al bene staggito, ed identificata catastalmente dal mappale n. 1050 subalterno 1.
Stante però la incertezza in merito alla effettiva ubicazione planimetrica e materializzazione del menzionato diritto di passo, non si esclude che lo stesso possa interessare, anche se per porzione, il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "31", nonché a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale unito, in ultimo, alla denuncia di variazione protocollo n. PT0013804 del 25.02.2014, come meglio precisato al paragrafo "cronistoria catastale".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048.

Precedentemente, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.03.1986 repertorio n. 2.412 fascicolo n. 752, trascritto a Pistoia il 28.01.1982 al n. 501 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché quadrilatera, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, interno rispetto alla strada Provinciale di Montalbano, attualmente condotto in affitto dai compratori.
Detto terreno è rappresentato al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale n. 153 (derivato dal 153/a) della superficie di mq. 2.725 come meglio appare da tipo di frazionamento n. 350 dell'anno 1984".

3) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050, registrato a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 3045 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 4690 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Con detto atto la Società **** Omissis **** ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà di:
"appezzamento di terreno, posto in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano, via della Catena, della superficie complessiva di mq. 242, in parte edificabile in zona C2 soggetta a Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, per mq. 110, completamente da urbanizzare, ed in parte in zona interessata da viabilità di PRG per mq. 132"
Detto bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa n. 267 dai mappali:
n. 1060, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 12 ……omissis……,
n. 1061, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 225 ……omissis……,
n. 1063, vivaio, classe 2^, consistenza mq. 5 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che anche in questo caso l'identificazione e consistenza catastale dei mappali n. 1061 et n. 1063, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 123093 di protocollo Mod. 8, approvata in data 28.12.2004 con il n. 133.177, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 853 della consistenza di mq. 310.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050.

Precedentemente, i signori signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 18.07.1986 repertorio n. 383.108 fascicolo n. 21.559, trascritto a Pistoia il 05.08.1986 al n. 2691 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, in secondo luogo, i menzionati signori hanno acquistato in comproprietà ed in parti uguali tra loro:
"un appezzamento di terreno di natura a destinazione agricolo, situato in Comune di Pistoia, località Case Nuove di Masiano.
Al N.C.T. rappresentato al Foglio n. 267 dal mappale ……omissis…… et n. 853 (derivato dal 264/b) delle superfici catastali rispettivamente di ……omissis…… e mq. 310".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, ed ove risulta inserito il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Pistoia una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045, registrata a Pistoia in data 28.07.2005 al n. 2117 Serie 1, ivi trascritta in data 28.07.2005 al n. 7516 del Registro Generale e n. 4701 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.

Si segnala inoltre, sempre a titolo informativo, che preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo, tra l'altro, alla edificazione del complesso residenziale in cui risulta inserito il bene staggito, è stato stipulato dalla Società esecutata **** Omissis **** un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, registrato a Pistoia in data 15.03.2006 al n. 642 Serie 2, ivi trascritto in data 21.03.2006 al n. 2802 del Registro Generale e n. 1706 del Registro Particolare, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del precedente, autenticato dal medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, registrato a Pistoia in data 28.05.2008 al n. 4397 Serie 1T, ivi trascritto in data 28.05.2008 al n. 5026 del Registro Generale e n. 2973 del Registro Particolare, con i quali la medesima Società si è obbligata, per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo di pertinenzialità tra le unità abitative facenti parte del complesso residenziale ed i box ad uso rimessa di nuova realizzazione, il tutto ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale.
Atti unilaterali d'obbligo che comunque non hanno interessato il bene staggito in argomento, in quanto riferiti ai box ad uso rimessa costituenti il manufatto elevato su un unico piano fuori terra, e posto in estremità nord del lotto urbano che identifica l'intero complesso residenziale.
A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si uniscono alla presente come allegato n. "16" copia dei predetti atti d'obbligo e convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pistoia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica del bene staggito attualmente identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 subalterno 32.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 18.05.2022 emerge che l'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:

"Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.
11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.
11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, puà essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione:
- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.
Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.
12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata.

Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso:
a) ……omissis……;
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) ……omissis……;
A maggior chiarezza si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "32".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale autorizzata in base alle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 96 del 30.05.2006 (Pratica Edilizia n. 1677/2005);

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 30.10.2008 ed acquisita al n. 63082 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 397/2008).

Secondo tali atti abilitativi non si rilevano essere state previste opere che hanno interessato il bene staggito, o che comunque avessero rilevanza ai fini urbanistici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Come già segnalato al paragrafo "precisazioni" lo scrivente si è sincerato di acquisire presso l'attuale amministratore pro tempore del complesso residenziale di cui il bene staggito risulta far parte, informazioni utili al fine di individuare ed accertare, tra l'altro, eventuali posizioni debitorie della Società esecutata **** Omissis **** nei confronti del condominio.
In tal senso, e secondo la documentazione fornita dallo **** Omissis **** nella persona del Geometra **** Omissis ****, quale appunto amministratore pro tempore, non si rileva alcuna informazione in riferimento al bene staggito, in quanto sulla base delle sue caratteristiche, di fatto non risulta contemplato nelle tabelle millesimali riferite alle unità immobiliari ed aree scoperte comuni a servizio del limitrofo fabbricato condominiale.
A maggior chiarezza si rimanda comunque alla documentazione fornita dall'attuale amministratore pro tempore ed unita in copia alla presente come allegato n. "20".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 8

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 7, di conformazione planimetrica irregolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 750), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 16), ed infine a nord con altro piccolo appezzamento di terreno intestato alla Società esecutata oggetto anch'esso della presente perizia, il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	7,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, che poi si è cercato di "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.
Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 16.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "35" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 793 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 793, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 7, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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
11	793				Bosco ceduo	1	7 mq	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo “cronistoria catastale”;

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell’appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. “11” si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo “provenienza ventennale”;

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all’espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch’esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo “normativa urbanistica”, al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. “39” si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo “normativa urbanistica”;

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l’Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d’uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l’Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. “13” si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo “Procedure.it” proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. “14”.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 16, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "40" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "35".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "35", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "40".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica irregolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 794, n. 795, n. 796, n. 797, n. 798 et n. 799, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "35", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "40".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ulteriori terreni identificati dai mappali n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 04/07/1970 al 15/04/2010</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Alfredo D'Errico</td><td>04/07/1970</td><td>49.538</td><td>1.088</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>21/07/1970</td><td>5960</td><td>4514</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/04/2010 al 20/06/2022</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Notaio Marco Regni</td><td>15/04/2010</td><td>207.803</td><td>42.548</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>12/05/2010</td><td>3953</td><td>2479</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Pistoia</td><td>12/05/2010</td><td>3506</td><td>1T</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 793 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 793, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 9

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 56, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. “3” si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud e nord con due piccoli appezzamenti di terreno intestati alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (rispettivamente mappale n. 793 et n. 795), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 14), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l’eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	56,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest’ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo “cronistoria catastale”.
E’ necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest’ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 14.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 14, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 14.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "44" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 794 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 56 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 794, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 56, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

11	794				Bosco ceduo	1	56 mq	0,05 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 14, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.
In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 3,80 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 14.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "45" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "44".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "44", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "45".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza nonché altri terreni oggetto sempre della presente perizia tecnica (mappale n. 793).
Dall'altra parte risulta invece facilmente e direttamente raggiungibile per mezzo di cancello carrabile dalla resede scoperta pertinenziale confinante sul lato est, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa facente parte del limitrofo complesso residenziale, ed identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 14.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto in oggetto, al netto delle incongruenze di consistenza e posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il menzionato complesso residenziale, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "44", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "45".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 794 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 794, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 10

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 40, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud e nord con due piccoli appezzamenti di terreno intestati alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (rispettivamente mappale n. 794 et n. 796), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 12), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	40,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 12.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 12, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 12.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "46" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 795 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 795, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 40, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

11	795				Bosco ceduo	1	40 mq	0,04 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 12, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.
In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,85 che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 12.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "47" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "46".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai n. 793, n. 794, n. 796, n. 797 et n. 798 anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "46", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "47".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza nonché altri terreni oggetto sempre della presente perizia tecnica (mappale n. 793 et n. 794).
Dall'altra parte risulta invece facilmente e direttamente raggiungibile per mezzo di cancello carrabile dalla resede scoperta pertinenziale confinante sul lato est, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa facente parte del limitrofo complesso residenziale, ed identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 12.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto in oggetto, al netto delle incongruenze di consistenza e posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il menzionato complesso residenziale, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "46", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "47".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 795 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 795, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 11

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 28, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud e nord con due piccoli appezzamenti di terreno intestati alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (rispettivamente mappale n. 795 et n. 797), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 10), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	28,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	28,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 10.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 10, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 10.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "48" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 796 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 28 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 796, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 28, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	796				Bosco ceduo	1	28 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate –

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 10, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.
In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,95 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 10.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "49" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "48".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "48", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "49".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza nonché altri terreni oggetto sempre della presente perizia tecnica (mappale n. 793, n. 794 et n. 795).
Dall'altra parte risulta invece facilmente e direttamente raggiungibile per mezzo di cancello carrabile dalla resede scoperta pertinenziale confinante sul lato est, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa facente parte del limitrofo complesso residenziale, ed identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 10.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto in oggetto, al netto delle incongruenze di consistenza e posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il menzionato complesso residenziale, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "48", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "49".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. “13”.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

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;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 796 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 796, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999),

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 12

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 23, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud e nord con due piccoli appezzamenti di terreno intestati alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (rispettivamente mappale n. 796 et n. 798), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 8), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	23,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	23,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 8.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 8, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 8.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "50" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 797 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 23 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 797, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 23, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	797				Bosco ceduo	1	23 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 8, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.
In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,98 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 8.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "51" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "50".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "50", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "51".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza nonché altri terreni oggetto sempre della presente perizia tecnica (mappale n. 793, n. 794, n. 795 et n. 796).
Dall'altra parte risulta invece facilmente e direttamente raggiungibile per mezzo di cancello carrabile dalla resede scoperta pertinenziale confinante sul lato est, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa facente parte del limitrofo complesso residenziale, ed identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 8.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto in oggetto, al netto delle incongruenze di consistenza e posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il menzionato complesso residenziale,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "50", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "51".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

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;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 797 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 797, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, slavo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 13

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. “3” si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud e nord con due piccoli appezzamenti di terreno intestati alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (rispettivamente mappale n. 797 et n. 799), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 17), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l’eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	21,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest’ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo “cronistoria catastale”.
E’ necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest’ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 17.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 17, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.
E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 17.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "52" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ed est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 798 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 798, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 21, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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
11	798				Bosco ceduo	1	21 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 17, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****.
In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,98 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 17.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "53" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "52".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.

Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", e cioè il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
In tal senso, atteso che il bene staggito unitamente agli ulteriori appena sopra indicati risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte limitrofe di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento, è presumibile affermare che all'attualità lo stesso risulta idealmente gravato da un diritto e/o servitù reciproco di passaggio anche carrabile per l'accesso sia ai restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, nonché alle varie porzioni di aree scoperte pertinenziali alle unità abitative facenti parte del citato complesso residenziale poste in estremità est.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "52", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "53".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva.
Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Risulta di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza nonché altri terreni oggetto sempre della presente perizia tecnica (mappale n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797).
Dall'altra parte risulta invece facilmente e direttamente raggiungibile per mezzo di cancello carrabile dalla resede scoperta pertinenziale confinante sul lato est, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa facente parte del limitrofo complesso residenziale, ed identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 17.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto in oggetto, al netto delle incongruenze di consistenza e

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il menzionato complesso residenziale, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "52", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "53".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
A tal fine risulta però indispensabile rimarcare quanto segnalato nel contesto della presente perizia e cioè la circostanza che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, il bene staggito, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata.
Pertanto si presume comunque un suo utilizzo da parte di persone terze estranee alla presente vertenza.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- 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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 798 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 798, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi quale viabilità anche carrabile per accesso alle limitrofe

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

proprietà confinanti sul lato est e nord, queste ultime di altra proprietà e non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), la viabilità carrabile di cui risulta far parte il bene staggito, risulta evidentemente raffigurata, con la indicazione di "passo privato permeabile" e con la ulteriore indicazione che la stessa risulta appunto delimitata sui lati est ed ovest da "recinzione con rete metallica h= ml. 1,50".

Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

LOTTO 14

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno identificato attualmente da un'area scoperta completamente pavimentata, della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.
In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti.
Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco.
Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo.
Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica del piccolo appezzamento di terreno, si rileva confinare a sud con altro piccolo appezzamento di terreno intestato alla Società esecutata ed oggetto della presente perizia, (mappale n. 8), ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 792), a nord con proprietà **** Omissis **** (mappale n. 800), ad est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 678 subalterno n. 4), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di un probabile "sconfinamento" avvenuto da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle incongruenze tra i limiti, ovvero le delimitazioni presenti in loco, con i limiti desumibili invece dalle risultanze catastali rispetto alle proprietà confinanti, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale edificato dalla medesima Società esecutata nei primi anni '2000, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
A titolo informativo, ed in merito proprio all'attuale proprietà confinante catastalmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4, si ravvisa la probabilità che la relativa consistenza andata a raffigurare nell'elaborato planimetrico catastale, unito, in ultimo, alla denuncia di variazione presentata in data 13.09.2018 ed acquisita al n. PT0038698 di protocollo, possa non rilevarsi del tutto attinente e allineata allo stato effettivo dei luoghi, anche proprio in relazione al bene staggito.
Verifica quest'ultima che potrà essere più puntualmente verificata da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche perché non strettamente di pertinenza del presente Procedimento.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.
Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4.

Tutte considerazioni e valutazioni avanzate fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "54" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sul lato sud da cancello carrabile, sul lato est direttamente comunicante con la resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare di attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4, ed infine sul lato delimitata da siepe ornamentale.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2010** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 799 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta un piccolo appezzamento di terreno che trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 799, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 21, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il predetto originario mappale n. 734, a sua volta è stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
A sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Volendo infine ultimare la cronologia delle variazioni catastali, si segnala che il mappale n. 360 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 15.06.1970, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 130.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visura storica per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

DATI CATASTALI

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
11	799				Bosco ceduo	1	21 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di un piccolo appezzamento di terreno, è stato possibile accertare una probabile non corrispondenza tra i limiti, o delimitazioni, presenti in loco, con i limiti catastali.
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", andata ad effettuare una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da un piccolo appezzamento di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale costituisce sostanzialmente una "estensione" delle resedi scoperte di pertinenze delle varie unità abitative che compongo il complesso stesso.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato come un'area scoperta completamente pavimentata in elementi autobloccanti e di fatto utilizzata a servizio della limitrofa resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta infatti confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza della predetta unità abitativa oggi in proprietà della signora **** Omissis ****.
Per tale motivo l'area risulta quindi in buono stato di conservazione, e oltretutto si segnala la presenza di un manufatto accessorio con struttura in legno, che in virtù delle incongruenze tra i limiti di proprietà catastali e lo stato di fatto, non si esclude possa insistere anche su porzione del bene staggito.
Medesima circostanza si rileva per il palo a sostegno delle linee di utenza pubblica, anch'esso presente in loco, nonché per la ulteriore presenza di un faretto di illuminazione installato a pavimento, e quindi nell'ambito della pavimentazione costituita da elementi autobloccanti.
Quest'ultima condizione fa presagire peraltro al fatto che vi siano anche al di sotto dello stesso pavimento, impianti o comunque tubazioni e/o linee elettriche a servizio del faretto, e quest'ultime allacciate presumibilmente ad un quadro elettrico comunque di pertinenza della predetta unità abitativa identificata dal mappale n. 678 subalterno 4 in proprietà della signora **** Omissis ****

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, e quindi in conseguenza di variazioni che potrebbe essere apportate rispetto a quanto accertato dallo scrivente nel periodo intercorrente tra le date dei sopralluoghi effettuati e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "55" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "54".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, unito alla presente come allegato n. "36", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata.
In tal senso, e per quanto accertabile visivamente in loco, e fatte salve le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, è stata rilevata la presenza di un manufatto accessorio con struttura in legno che non si esclude possa insistere anche su porzione del bene staggito.
Medesima circostanza si rileva per il palo a sostegno delle linee di utenza pubblica, anch'esso presente in loco,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nonché per la ulteriore presenza di un faretto di illuminazione installato a pavimento, e quindi nell'ambito della pavimentazione costituita da elementi autobloccanti.
Quest'ultima condizione fa presagire peraltro al fatto che vi siano anche al di sotto dello stesso pavimento, impianti o comunque tubazioni e/o linee elettriche a servizio proprio del faretto di illuminazione, e quest'ultime quindi allacciate presumibilmente ad un quadro elettrico comunque di pertinenza della predetta unità abitativa identificata dal mappale n. 678 subalterno 4 in proprietà della signora **** Omissis ****
Nell'occasione si rimarca quanto segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", e cioè il fatto che il bene staggito, allo stato di fatto risulta intercluso in quanto accessibile unicamente attraverso terreni e/o aree scoperte limitrofe attualmente di altra proprietà, e queste ultime non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nel particolare si segnala che sul lato nord risulta delimitato dalla presenza di un cancello metallico carrabile a due ante apribili manualmente avente un passaggio libero misurato in circa mt. 2,82, che consente l'accesso agli ulteriori piccoli appezzamenti di terreno posti su tale lato, sempre oggetto del presente Procedimento, questi ultimi catastalmente identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, ed anch'essi interclusi.
Sulla base di tale condizione e stato di fatto è presumibile affermare che all'attualità il bene staggito risulta idealmente vantare un diritto e/o servitù di passaggio sui restanti terreni sempre oggetto del presente Procedimento, per l'accesso anche carrabile allo stesso.
Diritti questi ultimi che però non risultano attualmente costituiti e regolamentati con specifico atto pubblico.

Quanto sopra salvo quindi eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata, ovvero eventuali accordi o pattuizioni che potranno essere stabilite tra i vari soggetti che si renderanno aggiudicatari dei beni appena sopra segnalati, e quindi compreso il bene staggito, al fine di disciplinare i vari eventuali diritti passaggio reciproco e/o di accesso agli stessi.
A maggior chiarimento di quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto evidenziato graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo unito come allegato n. "54", nonché alla ricognizione fotografica unita come allegato n. "55".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico".
Risulta all'attualità completamente pavimentato in elementi autobloccanti e delimitato sul lato sud da un cancello metallico carrabile a due ante apribili manualmente ed avente un passaggio libero misurato in circa mt. 2,82, mentre sul lato ovest da un muretto basso e sovrastante recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.
Sul lato non risulta visibile alcuna recinzione se non un cordolo basso a delimitazione della pavimentazione in autobloccanti, mentre sul lato est risulta avere continuità con la restante resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4 oggi in proprietà della signora **** Omissis ****, e pertanto evidentemente utilizzata da quest'ultimo soggetto, peraltro estraneo al presente Procedimento.
Delimitazioni queste ultime che devono tenere conto di quanto enunciato, tra l'altro, anche al paragrafo "consistenza", e cioè del fatto che si rilevano delle incongruenze tra i limiti, o delimitazioni di proprietà reali, con quelli catastali, non escludendo pertanto che su porzione del bene staggito vadano ad insistere alcuni manufatti presenti in loco, tra cui un palo a sostegno delle linee di utenza pubblica ed un manufatto accessorio con struttura in legno, quest'ultimo presumibilmente installato da parte della predetta signora **** Omissis ****, quale attuale proprietaria dell'unità abitativa identificata dal mappale n. 678 subalterno 4.
Nell'ambito della zona pavimentata in elementi autobloccanti, ascrivibile sempre al bene staggito, e per la quale

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

non si esclude un sottostante massetto in cemento armato, si rileva altresì la presenza di un faretto per l'illuminazione di forma circolare, installato a pavimento, e presumibilmente allacciato al quadro elettrico di pertinenza della citata unità immobiliare di altra proprietà.
Lo stesso risulta pertanto di fatto intercluso, in quanto accessibile unicamente da terreni e/o aree scoperte di altra proprietà confinanti, queste ultime però non oggetto pertanto del presente Procedimento.
Nello specifico, ed a titolo informativo si segnala infatti che per accedere al bene staggito dalla limitrofa viabilità pubblica di via delle Corbellicce posta a sud dello stesso, è necessario attraversare porzione di un più vasto terreno agricolo/boschivo catastalmente individuato dal mappale n. 750, quest'ultimo appunto in proprietà di soggetti estranei alla presente vertenza, nonché altri terreni oggetto invece della presente perizia tecnica identificati catastalmente dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798.
Quanto sopra a dimostrazione che quanto il bene staggito, al netto delle incongruenze di consistenza e posizionamento tra lo stato di fatto e quanto rilevabile catastalmente, risulta identificare una "naturale prosecuzione" della predetta resede scoperta di altra proprietà.
Circostanza questa che fa presagire appunto ad un presumibile "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione dell'intero lotto ove è stato edificato il limitrofo complesso residenziale, poi andato a "regolarizzare" mediante la sua identificazione catastale in virtù della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, e quindi con l'acquisizione in proprietà in virtù di successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.

Come già enunciato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che emergeranno da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "54", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "55".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato evidentemente utilizzato quale resede scoperta a servizio della limitrofa unità abitativa attualmente identificata dal mappale n. 678

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

subalterno 4, in proprietà alla signora **** Omissis ****, quest'ultima quale soggetto terzo estraneo alla presente vertenza.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/07/1970** al **15/04/2010**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Alfredo D'Errico	04/07/1970	49.538	1.088
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/07/1970	5960	4514
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/04/2010** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Notaio Marco Regni	15/04/2010	207.803	42.548
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	12/05/2010	3953	2479
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/05/2010	3506	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- 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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, oggi identificato catastalmente dal mappale 799 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, risulta quindi pervenuto in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****.
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale del mappale n. 799, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 734 della consistenza di mq. 3.510.
A sua volta il mappale n. 734 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 28.05.1999, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 730 della consistenza di mq. 3.741.
Proseguendo ancora, ed al fine quindi di riallacciarsi all'atto traslativo nel prosieguo indicato, il mappale n. 730 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) del 01.04.1999 e successivo collaudo 113U/97 effettuato dall'allora Ufficio Tecnico Erariale (n. 23.1/1997), per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 677 della consistenza di mq. 3.927.
Infine si rileva che a sua volta il mappale n. 677 era stato originato in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) n. 44672 del 07.09.1993, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 360 della consistenza di mq. 5760.
Come allegato n. "36" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548.

Precedentemente, la signora **** Omissis ****, era pervenuta in proprietà della maggior consistenza dei terreni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alfredo D'Errico in data 04.07.1970 repertorio n. 49.538 raccolta n. 1.088, trascritto a Pistoia il 21.07.1970 al n. 4514 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor Parroco **** Omissis ****.
Nello specifico con detto atto pubblico, e per quanto di interesse, la menzionata signora ha acquistato:
"un appezzamento di terreno boschivo, sito in popolo di Valenzatico, Comune di Quarrata a cui si accede da via delle Corbellicce, della superficie di are 57 e centiare 60 (57.60) tra i confini ……omissis……rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata alla partita n. 632 in conto all'Ente venditore, nel Foglio n. di mappa n. 11 dalla porzione "b" della particella n. 130, oggi particella n. 360, con superficie scorporata di mq. 5.760, in conformità al tipo di frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** del Collegio di Pistoia in data 15.06.1970, preventivamente approvato dall'UTE di Pistoia il 25.06.1970……".

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo, e valutate le caratteristiche e particolarità di quanto in trattazione, si ritiene inoltre utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, risulta essere indicato, quale gravame anche per il bene staggito, anche l'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738, trascritto a Pistoia in data 17.04.2002 al n. 3302 del Registro Generale e n. 2182 del Registro Particolare.
Andando ad analizzare il contenuto del medesimo si evince che risulta essere stata costituita una "servitù perpetua di passaggio a piedi e/o con mezzo meccanico in ogni ora del giorno e della notte, ma con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio, nonché servitù perpetua di attraversamento e mantenimento di condutture e tubazioni relative a fognature bianche e nere, telefono, acquedotto, gas, energia elettrica e servizi a rete in genere", da esercitarsi su una "striscia di terreno perpendicolare alla via delle Corbellicce, avente una larghezza di circa metri lineari quattro e centimetri cinquanta ed una lunghezza pari al tracciato compreso tra la detta via e l'intera proprietà dei coniugi……..omissis……".
Ebbene si rileva che detto tracciato, sulla base anche nell'estratto cartografico allegato al menzionato atto pubblico, risulta interessare il terreno all'epoca identificato dal mappale n. 734 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata.
Terreno quest'ultimo che in effetti, secondo anche quanto enunciato al paragrafo "cronistoria catastale" al quale si rimanda a maggior chiarezza, a seguito della successiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 127406 di protocollo in data 03.12.2004, approvata in data 13.12.2004 con il n. 127406, ha di fatto dato origine, tra maggior consistenza, anche al bene staggito.
Appurato ciò si rileva però che la menzionata servitù tuttavia non va ad interessare lo stesso bene staggito, in quanto gravante su una striscia di terreno oggi identificata nella porzione estrema lato nord est del terreno identificato dal mappale n. 792, quest'ultima evidentemente in proprietà di soggetto terzo estraneo al presente Procedimento.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "41" copia dell'atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 con relativa planimetria dimostrativa.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno di ridotta superficie, utilizzato secondo quanto accertabile allo stato quale resede di pertinenza a servizio di una unità abitativa di altra proprietà, quest'ultima non oggetto quindi del presente Procedimento.
Lo stesso identifica quindi un'area scoperta comunque posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Quarrata con i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 123 del 23.05.2000 (Pratica Edilizia n. 413.99 dell'anno 1999), acquisita in data 08.06.1999 con il n. 22657 di protocollo;

-Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002 (Pratica Edilizia n. 870.01 dell'anno 2001), acquisita in data 03.12.2001 con il n. 59762 di protocollo;

-Domanda di Abitabilità depositata in data 22.05.2002 ed acquisita al n. 26099 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 30/02), dichiarata completa dal Comune di Quarrata in data 05.07.2002.

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Quarrata, è curioso notare che nelle tavole progettuali allegate alla predetta Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 11 del 21.01.2002, con particolare riferimento alle tavole n. 7 (planimetrie generali – calcoli) et n. 9 (planimetria sistemazione esterna – prospetti), il bene staggito risulta di fatto già inglobato, a livello grafico, nella maggior consistenza della resede di pertinenza della predetta unità abitativa di altra proprietà attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4 ed intestata alla signora **** Omissis ****.
Peraltro la stessa viene indicata come "area permeabile", laddove in loco risulta invece pavimentata in elementi autobloccanti, non escludendo al di sotto della stessa la realizzazione di un massetto di livellamento in cemento armato.
Ulteriore circostanza questa che indirizza verso una eventuale ipotesi di "sconfinamento" avvenuto da parte della società esecutata, e che ha quindi ha condotto alla individuazione catastale, tra gli altri, del bene staggito, al fine di procedere ad una "regolarizzazione" della proprietà mediante poi la stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548, registrato a Pistoia in data 12.05.2010 al n. 3506 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 2479 del Registro Particolare.
Dovendo comunque lo scrivente adempiere correttamente a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, in tal senso, segnala ad oggi la necessità di una eventuale rimessa in pristino e/o regolarizzazione della pavimentazione andata a realizzare nell'ambito del bene staggito, che può essere quantificata presumibilmente in indicative Euro 2.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potrebbero essere quantificate dallo stesso Comune di Quarrata, e quindi salvo eventuali diverse disposizione che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere, accertato che secondo quanto desumibile dalla cartografia unita al Piano Strutturale attualmente valido per il Comune di Quarrata, l'area in esame risulterebbe soggetta a vincolo paesaggistico, e quindi alle relative normative.
Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "43", e per quanto di interesse, stralcio della documentazione progettuale appena sopra, sulla quale la viabilità risulta indicata con apposita freccia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 15

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e quindi opere di urbanizzazione primaria, ubicate in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", quest'ultima costituente una borgata che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est.

Per permettere una più chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alla ripresa aerea che viene unita alla presente quale allegato n. "56" raffigurante l'area ove risultano inserite le due strisce di terreno, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica delle due strisce di terreno, le stesse risultano confinare, nel loro complesso, a sud ed est con via delle Corbellicce, a ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 750), a nord ed ovest con area pertinenziale ad unità abitative di proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** (rispettivamente mappali n. 678 subalterno n. 16 et subalterno 14), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Terreno	215,00 mq	215,00 mq	1,00	215,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**215,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**215,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza grafica derivante da quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 4844 di protocollo in data 14.01.2002, approvata in data 28.01.2002 con il n. 186, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale".
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale per le quali risulta utile avanzare alcune valutazioni di carattere generale.
Sulla base di quanto è emerso dallo stato dei luoghi, rapportato a quanto risultante graficamente dalla mappa catastale attuale wegis, è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti, o comunque delimitazioni, rilevabili invece in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la sopra menzionata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento), emergono per il bene staggito delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti interessati, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o ad un suo corretto inserimento sulla relativa cartografia.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
In sostanza non si esclude la possibilità che la consistenza catastale delle strisce di terreno in trattazione non trovi riscontro con lo stato dei luoghi, ipotizzando in tal senso la possibilità che l'effettivo allargamento della sede stradale non trovi corrispondenza con la maggior consistenza catastale andata invece ad individuata ed identificare per lo stesso.
Non si esclude in tal senso che la consistenza così come catastalmente individuata non vada ad interessare anche aree confinanti limitrofe.

Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che si unisce fin da ora come allegato n. "57" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo propedeutico alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.

Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché della sua identificazione quale allargamento stradale di via delle Corbellicce, e quindi come tale identificante un opera di urbanizzazione primaria, e preso atto altresì di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2000** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 753 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 190

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,37
Dal **09/11/2001** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 755 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto è rappresentato da due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento stradale di via delle Corbellicce, e quindi opere di urbanizzazione primaria, che trovano attualmente identificazione al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dai mappale n. 753, con qualità vigneto, classe 2^, superficie mq. 190, et mappale n. 755, con qualità bosco ceduo, classe 1^, superficie mq. 25, giusta la denuncia di cambiamento catastale nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 4844 di protocollo in data 14.01.2002, approvata in data 28.01.2002 con il n. 186.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "37" comprendente visure storiche per immobile del bene staggito ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

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
11	753				Vigneto	2	190 mq	1,57 €	1,37 €	
11	755				Bosco ceduo	1	25 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella data del 29.04.2022 et 06.05.2022 presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di due strisce di terreno destinate ad allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e quindi per quanto possa tornare utile ai fini del presente Procedimento, si segnala che sulla di una ricostruzione dello stato dei luoghi per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima poi rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 4844 di protocollo in data 14.01.2002, approvata in data 28.01.2002 con il n. 186, emergono per il bene staggito, nel suo complesso, delle incongruenze relativamente sia alla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali.
In tal senso è utile allacciarsi a quanto emerge dalle informazioni rilevabili dalle visure storiche per immobile già unite alla presente quale allegato n. "37", ove si rileva che le varie denunce di cambiamento dello stato dei terreni (tipi di frazionamento), queste ultime già indicate al paragrafo "cronistoria catastale", che sono state quindi presentate nel corso degli anni per variazione degli originari mappali che hanno, in ultimo, identificato il bene staggito, sono state annotate con la dicitura "Riserve: 5 – Rettifica d'Ufficio, frazionamento inidoneo", e pertanto dichiarate inidonee da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ovvero oggi Agenzia delle Entrate di Pistoia – Direzione Provinciale – Territorio.
Quanto sopra a dimostrazione che per le predette variazioni catastali sono stati quindi accertati da parte dell'Ufficio Catastale errori e/o imprecisioni derivanti dalle operazioni topografiche andate ad eseguire e sulla base delle quali sono state poi originate le nuove dividenti catastali, ovviamente anche del bene staggito, e che conseguentemente possono aver portato, in tutto o in parte, anche ad una non corretta e precisa identificazione dello stesso.
Secondo infatti quanto stabilito dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", all'articolo 9 "Controlli sopralluogo delle misure", è previsto che "L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopraluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.
Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di volture di convalida".
Come già segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.
A titolo informativo ed in linea generale, si riscontrano quindi delle incongruenze grafiche che potrebbero dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove variazioni catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, nel suo complesso, trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Quarrata, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 24.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Quarrata (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da due strisce di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla sia costruzione del predetto complesso che in quelli attinenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Successivamente lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dello stesso Comune, nell'occasione della quale sono stati comunicati gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC in data 28.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 19835 di protocollo generale del predetto Comune in data 29.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 17.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "38" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data ancora si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Quarrata mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 19051 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con richiesta inviata allo scrivente a mezzo PEC in data 29.04.2022 il citato Comune ha richiesta documentazione integrativa necessaria all'espletamento della pratica.
Documentazione che è stata quindi inviata a mezzo PEC da parte dello scrivente in pari data.
Tale invio di documentazione integrativa risulta essere stato acquisito al n. 20033 di protocollo generale del predetto Comune in data 30.04.2022.
Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC in data 13.05.2022, il citato Comune ha quindi inviato, sempre a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 13.05.2022 protocollo 22633, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
In tal senso si segnala fin da ora che in detta certificazione il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
Circostanza questa comunque meglio approfondita, per quanto possibile, al dedicato paragrafo "normativa urbanistica", al quale si rimanda a maggior chiarezza.
Unita alla presente come allegato n. "39" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In data 13.06.2012, accertata la natura e destinazione del bene staggito, rilevata per lo stesso la stipula di uno specifico atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Quarrata, nonché accertate le risultanze dei rilievi sommari eseguiti in loco, lo scrivente ha ritenuto necessario chiedere notizie specifiche al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del citato Comune, mediante istanza inviata sia a mezzo mail che PEC, ed acquisita al n. 28447 di protocollo generale in data 13.06.2022, e che si unisce alla presente come allegato n. "60".
Alla data del deposito della presente perizia non è stata però fatta pervenire da parte dell'Ufficio interpellato alcun chiarimento a risposta delle richieste avanzate.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Le due strisce di terreno, al netto delle incongruenze riscontrate tra i limiti, o delimitazioni di proprietà, reali, con quelli catastali, e quindi questi ultimi così come desumibili dalla cartografia catastale attuale wegis, risultano costituire l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e pertanto completamenti pavimentati con conglomerato bituminoso (asfalto).
Tali strisce, come rilevabile catastalmente, risultano individuate a margine del lotto di terreno ove la stessa società esecutata ha edificato nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale.
Nello specifico non si esclude la possibilità che la consistenza catastale di tali strisce di terreno non trovi riscontro con lo stato dei luoghi, ipotizzando in tal senso la possibilità che l'effettivo allargamento della sede stradale non trovi corrispondenza con la maggior consistenza catastale andata invece ad individuare ed identificare per lo stesso.
Non si esclude in tal senso che la consistenza così come catastalmente individuata non vada ad interessare anche aree confinanti limitrofe.
In riferimento allo stato conservativo del bene, si ritiene unicamente di precisare che a fronte della possibilità di edificare il predetto complesso residenziale, la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Quarrata un atto unilaterale d'obbligo in data 21.01.2000, registrato a Pistoia il 27.01.2000 al n. 223, ed ivi trascritto in data 11.02.2000 al n. 1076 del Registro Generale e n. 743 del Registro Particolare, con il quale sono stati previsti a carico della medesima gli obblighi e condizioni come testualmente di seguito riportati:

- La Società **** Omissis ****, come sopra costituita, si obbliga formalmente, liberamente e senza riserva ad eseguire …….. omissis…….. il completamento delle opere di urbanizzazione parzialmente esistenti, come specificato di seguito e in particolare si obbliga a:
1) Assumere a proprio carico le seguenti opere di urbanizzazione, come da tavole di disegno esecutive n. 1, n. 2 bis e n. 3 redatte dal Geom. **** Omissis ****, che vengono allegate alla presente scrittura ……omissis…….;
2) Assicurare la buona manutenzione degli impianti e manufatti suddetti fino a quando il comune non chiederà il trasferimento e comunque un periodo non superiore ad anni 2 (due) dall'avvenuta certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di regolare esecuzione;
3) Si impegna, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli oneri a suo tempo assunti nei confronti di questa Amministrazione e non ancora soddisfatti alla data di alienazione;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

4) ……omissis…….

A maggior chiarezza di quanto sopra si rimanda integralmente al contenuto di detto atto unilaterale d'obbligo che viene unito alla presente come allegato n. "61".

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "62" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "57".

Quanto sopra quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto già enunciato al paragrafo "stato conservativo", e per quanto possa essere utile, si rimanda integralmente al contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo in data 21.01.2000, registrato a Pistoia il 27.01.2000 al n. 223, ed ivi trascritto in data 11.02.2000 al n. 1076 del Registro Generale e n. 743 del Registro Particolare, unito alla presente come allegato n. "61".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e pertanto completamenti pavimentati in conglomerato bituminoso (asfalto).
Tali strisce, come rilevabile catastalmente, risultano individuate a margine del lotto di terreno ove la stessa società esecutata ha edificato nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale.
Nello specifico non si esclude la possibilità che la consistenza catastale di tali strisce di terreno non trovi riscontro con lo stato dei luoghi, ipotizzando in tal senso la possibilità che l'effettivo allargamento della sede stradale non trovi corrispondenza con la maggior consistenza catastale andata invece ad individuare ed identificare per lo stesso.
Non si esclude in tal senso che la consistenza così come catastalmente individuata non vada ad interessare anche aree confinanti limitrofe.
A maggior chiarimento si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "62", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "57".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla base di quanto catastalmente individuato ed identificato, ed al netto delle incongruenze tra limiti, o delimitazioni reali della proprietà, rispetto quelli rilevabili catastalmente, trattasi di strisce di terreno destinate ad allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce.
In tal senso è necessario nuovamente ribadire che non si esclude che la consistenza così come catastalmente individuata non vada ad interessare anche aree confinanti limitrofe.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/01/2000** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Angela Russo	21/01/2000	54.677	2.037
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	27/01/2000	698	485
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	08/02/2000	347	1V
Dal **24/10/2001** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Notaio Angela Russo	24/10/2001	58.149	2.203
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Conservatoria di Pistoia	09/11/2001	8687	5547
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/11/2001	2937	1v

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito, nel suo complesso, risulta composto da due strisce di terreno, oggi identificate catastalmente dai mappale 753 et mappale n. 755 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata, queste ultime pervenute in proprietà alla Società esecutata, tra maggior consistenza, con i seguenti atti traslativi:

- (Per quanto attiene la striscia di terreno identificata dal mappale n. 755 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata)
Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Angela Russo in data 24.10.2001 repertorio n. 58.149 raccolta n. 2.203, registrato a Pistoia in data 13.11.2001 al n. 2937 Serie 1V, ivi trascritto in data 09.11.2001 al n. 5547 del Registro Particolare, per acquisto fattone dall'##Azienda Agricola Sabatini Società Agricola e Forestale Semplice##.
Con detto atto la società esecutata ha provveduto ad acquistare un "appezzamento di terreno agricolo di forma geometrica irregolare a giacitura decliva della superficie catastale di mq. 395 …… omissis…… rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata al giusto conto in foglio 11, particella 751 (ex 147/b)……".
Per quanto poi meglio riportato al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", si segnala che con successiva denuncia di cambiamento catastale nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 4844 di protocollo in data 14.01.2002, approvata in data 28.01.2002 con il n. 186, il predetto mappale n. 751, è stato variato, dando origine, tra l'altro alla striscia di terreno in questione, identificata appunto dal mappale n. 755 della consistenza catastale di mq. 25;
Come allegato n. "58" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Angela Russo in data 24.10.2001 repertorio n. 58.149 raccolta n. 2.203;

- (Per quanto attiene la striscia di terreno identificata dal mappale n. 753 del Foglio di mappa n. 11 del Comune di Quarrata)
Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Angela Russo in data 21.01.2000 repertorio n. 54.677

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

raccolta n. 2.037, registrato a Pistoia in data 08.02.2000 al n. 347 Serie 1V, ivi trascritto in data 27.01.2000 al n. 485 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori ##Spagnesi Sergio, Giusti Maria, Spagnesi Fabiola e Spagnesi Manolo##.
Con detto atto la società esecutata ha provveduto ad acquistare, per quanto di interesse, un "appezzamento di terreno di forma geometrica irregolare a giacitura decliva della superficie catastale di mq. 4.135 ……. omissis……. rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata al giusto conto in foglio 11, particella 675 ……".
Per quanto poi meglio riportato al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", si segnala che con successiva denuncia di cambiamento catastale nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 4844 di protocollo in data 14.01.2002, approvata in data 28.01.2002 con il n. 186, il predetto mappale n. 675, è stato variato, dando origine, tra l'altro alla striscia di terreno in questione, identificata appunto dal mappale n. 753 della consistenza catastale di mq. 190.
Dalla lettura del presente atto pubblico, e quindi per quanto di interesse, si rileva che l'edificabilità del terreno di maggior consistenza andato ad acquistare dalla società esecutata era legata "anche alla realizzazione dell'ampliamento stradale lungo tutto il fronte del terreno stesso, previsto dal vigente strumenti urbanistico".
Circostanza questa che evidenzia la destinazione quale "allargamento stradale" della striscia di terreno in esame, e quindi quale opera di "urbanizzazione primaria" la cui esecuzione si è resa necessaria ai fini del rilascio dei vari titoli abilitativi occorrenti alla edificazione del limitrofo complesso residenziale avvenuta a partire dei primi anni '2000.
Come allegato n. "59" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Angela Russo in data 21.01.2000 repertorio n. 54.677 raccolta n. 2.037.

Per quanto sopra, ed al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo, e come già anticipato anche al paragrafo "stato conservativo" si segnala che la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Quarrata un atto unilaterale d'obbligo in data 21.01.2000, registrato a Pistoia il 27.01.2000 al n. 223, ed ivi trascritto in data 11.02.2000 al n. 1076 del Registro Generale e n. 743 del Registro Particolare, con il quale sono stati previsti a carico della medesima obblighi e condizioni necessari per poter procedere poi alla edificazione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito in trattazione.
Copia di detto atto la ritroviamo unita alla presente come allegato n. "61".
Sostanzialmente è stato stabilito che la società esecutata, in qualità di concessionaria, a scomputo totale e/o parziale della quota dovuta per le opere di urbanizzazione risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione consiliare n. 73 del 06.10.1997 si è obbligata a realizzare direttamente dette opere con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, e precisamente:

- La Società **** Omissis ****, come sopra costituita, si obbliga formalmente, liberamente e senza riserva ad eseguire …….. omissis…….. il completamento delle opere di urbanizzazione parzialmente esistenti, come specificato di seguito e in particolare si obbliga a:
- Assumere a proprio carico le seguenti opere di urbanizzazione, come da tavole di disegno esecutive n. 1, n. 2 bis e n. 3 redatte dal Geom. **** Omissis ****, che vengono allegate alla presente scrittura ……..omissis…….;
- Assicurare la buona manutenzione degli impianti e manufatti suddetti fino a quando il comune non chiederà il trasferimento e comunque un periodo non superiore ad anni 2 (due) dall'avvenuta certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di regolare esecuzione;
- Si impegna, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli oneri a suo tempo assunti nei confronti di questa Amministrazione e non ancora soddisfatti alla data di alienazione;
- ……omissis…….

In detto atto d'obbligo non si fa esplicito riferimento a superfici o comunque consistenze che vanno ad identificare inequivocabilmente le aree da destinare ad allargamento stradale, ma vengono unicamente indicati i riferimenti e le superfici catastali dei terreni di maggior consistenza, da cui poi sono state evidentemente scorporate le consistenze delle due strisce di terreno in trattazione.
Stante ciò, sulla base della documentazione tecnica acquisita dal Comune di Quarrata, emerge che in sede di presentazione della domanda di abitabilità relativa al predetto complesso residenziale andato ad edificare dalla società esecutata (abitabilità n. 30/02), l'allora tecnico incaricato Geom. **** Omissis ****, ha fornito anche una "bozza" dell'atto di cessione a titolo gratuito con il quale la medesima società esecutata andava appunto a cedere al Comune di Quarrata dette opere di urbanizzazione costituenti di fatto l'allargamento della sede

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

stradale di via delle Corbellicce.
Ebbene secondo il contenuto di tale bozza, si rileva che vengono indicati quali opere oggetto di cessione, proprio le due strisce di terreno in trattazione, identificate appunto dal mappale n. 753 (ex 678/b) della consistenza di mq. 190, et mappale n. 755 (ex 751/b) di mq. 25.
Atto di cessione, che a titolo informativo, non risulta però, almeno fino all'attualità, mai essere stato stipulato, nonostante il medesimo Comune di Quarrata si fosse impegnato con l'atto unilaterale d'obbligo del 21.01.2000, a chiedere "il trasferimento entro un periodo superiore a due anni dall'avvenuta certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di regolare esecuzione".
Certificazione di regolare esecuzione che sempre secondo la documentazione acquisita dallo scrivente, risulta essere stata dichiarata dal Comune di Quarrata con nota datata 02.07.2002, e recante il n. 33223 di protocollo del 04.07.2002.
Accertato che da tale data sono passati ormai 20 anni, lo scrivente ha sentito appunto la necessità di rivolgere specifica istanza al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del citato Comune, al fine di chiarire tale aspetto.
Istanza che risulta unita alla presente come allegato n. "60".
Alla data del deposito della presente perizia non è stata però fatta pervenire da parte dell'Ufficio interpellato alcun chiarimento a risposta delle richieste avanzate.

A maggior chiarezza di quanto appena sopra enunciato si unisce alla presente come allegato n. "63" copia del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Comune di Quarrata, oltre alla bozza dell'atto di cessione a titolo gratuito delle due strisce di terreno in trattazione.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano invece le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito, nel suo complesso.
Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade.
E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito.
Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.
Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

efficacie dal 22.01.2021,
sono state individuate le seguenti aree:
- Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito, non si rilevano per il medesimo vincoli ed oneri condominiali.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 16

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 18, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo".
Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento.
Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia.
Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone.
Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone.
Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana.
In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico.
Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione.
Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese.
Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine.
Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica della piccola striscia di terreno, si rileva confinare a sud con altra striscia di terreno oggetto sempre del presente Procedimento, ad ovest e nord con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1331), mentre a est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 8), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza derivante da quanto rilevabile graficamente dall'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 28.10.2011 ed acquisita al n. PT00137351 di protocollo.
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale che può non trovare perfetto riscontro con quanto invece accertabile in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", potrebbero emergere per il bene staggito delle incongruenze tra la superficie catastale come appena sopra indicata, rispetto invece a quella reale che potrebbe essere accertata in loco.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o come per il caso di specie, ad una sua corretta raffigurazione planimetrica.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica catastale del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle eventuali incongruenze di superficie e delimitazione, risulta appunto individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità nord ovest del lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato il complesso residenziale appena sopra menzionato.
Striscia di terreno che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato, è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinenziale alla porzione abitativa attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 8.
Quanto sopra a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà, ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver presumibilmente realizzato una recinzione non correttamente posizionata sull'effettivo confine di proprietà, residuando in tal senso una piccola striscia di terreno che identifica il bene staggito e quindi individuata catastalmente come mappale n. 1273 subalterno 16.
Quanto sopra evidentemente salvo diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.
In tal senso, quale mera curiosità ed indicazione anche ai fini del presente Procedimento, andando ad analizzare la documentazione catastale reperita, e quindi in sede di presentazione della denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), emerge che al

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/A, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 8, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene staggito.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque il bene staggito come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signor **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 8).
Si ripete che tali valutazioni devono essere considerate quali semplici indicazioni e mere congetture basate su dati generici, ma comunque informazioni ritenute utili ai fini della presente Procedura anche in previsione della futura vendita forzata, e naturalmente fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.
Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 8.
Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo ove il bene staggito risulta evidenziato con colorazione verde, e che si unisce fin da ora come allegato n. "67" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe e confinanti, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato unicamente sul lato est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.
E' evidente pertanto che la superficie ai fini della consistenza è stata assunta quella risultante dagli aggiornamenti catastali, non essendo possibile effettuarne sul posto un puntuale riscontro, causa proprio l'assenza di qualsiasi recinzione e/o delimitazione sui restanti lati sud, ovest e nord.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/2022** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1273, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 18 Rendita € 0,00

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta una piccola striscia di terreno che trova identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 16, con qualità area urbana della consistenza di mq. 18, giusta la denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), e quanto quindi graficamente riportato nell'elaborato planimetrico ad essa unito.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il lotto di terreno di maggior consistenza, ove risulta insistere, tra l'altro, anche il bene staggito, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 con qualità "aree di enti urbani e promiscui" della superficie complessiva di mq. 2.190, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, per fusione degli originari mappali n. 1266 di mq. 542, n. 1267 di mq. 634, n. 1272 di mq. 303 et infine n. 1273 di mq. 711, terreni questi ultimi che si ricorda essere pervenuti in proprietà alla società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito in copia come allegato n. "68".

Proseguendo ancora, si rileva che detti mappali erano stati originati a sua volta in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento degli originari mappali n. 572 et n. 400 rispettivamente di mq. 2.700 et mq. 5.250.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

presente quale allegato n. “70” comprendente visura storica per immobile del bene staggito, elaborato planimetrico, stralcio delle denunce di cambiamento (tipo mappale e tipo di frazionamento), oltre ad estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1273	16		F1		18		0 €		

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo “consistenza immobile”, nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di una piccola striscia di terreno, non è stato possibile accertare la effettiva corrispondenza della consistenza così come catastalmente riportata sia in termini di superficie che di conformazione planimetrica, rispetto allo stato effettivo dei luoghi, in considerazione del fatto che quanto in oggetto risulta unicamente delimitato sul lato est, mentre i restanti lati risultano direttamente confinare, senza alcuna delimitazione, con le aree scoperte limitrofe.
In tal senso si ritiene opportuno segnalare che quanto appena sopra enunciato vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell’eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch’essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Serravalle Pistoiese, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da una piccola striscia di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale risulta insistere all'interno del lotto di maggior consistenza ove insiste il complesso stesso con relative aree scoperte pertinenziali.
In pari data sono stati comunicati a mezzo mail gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC sempre in data 20.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 6759/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 21.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 24.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "71" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 24.04.2022 si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Serravalle Pistoiese mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 7092/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 05.05.2022, il citato Comune, a mezzo del proprio tecnico, ha quindi inviato, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 04.05.2022 protocollo 7092, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
Unita alla presente come allegato n. "72" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza di alcune piante infestanti nonché alcuni vasi ed un piccolo bidone per la raccolta rifiuti.
Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "73" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito alla presente come allegato n. "68", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata, ovvero salvo eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trattasi di una piccola striscia di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa, posta ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cnatagrillo".
Risulta all'attualità completamente inerbito con presenza di alcune piante infestanti nonché alcuni vasi ed un piccolo bidone per la raccolta rifiuti.
Al netto delle eventuali incongruenze tra la superficie così come dichiarata catastalmente, e quella reale, risulta delimitata unicamente sul lato est da muretto basso con sovrastante rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord, ovest e sud risulta direttamente comunicante con le aree scoperte confinanti, anche di altra proprietà.
Come anche enunciato al paragrafo "consistenza immobile", dalla documentazione catastale si rileva che in sede di presentazione della denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), al bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/A, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 8, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene in trattazione sul lato est.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque lo stesso come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signor **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 8).
Quanto sopra anche in considerazione del fatto che la piccola striscia di terreno in trattazione risulta all'attualità di fatto interclusa, in quanto raggiungibile unicamente attraverso aree scoperte confinanti, appunto di altra proprietà.
A maggior chiarezza si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "67", nonché alla ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "73".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero, anche se è stata rilevata nell'ambito dello stesso la presenza di alcuni vasi ed un piccolo bidone per la raccolta rifiuti.
Circostanza questa che prelude comunque ad un utilizzo del bene staggito da parte presumibilmente di soggetti terzi estranei alla presente Procedura, ovvero da soggetti terzi proprietari delle limitrofe aree confinanti.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/1976** al **28/02/1988**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Raffaele Marchitelli	18/02/1976	15.729	11.489
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	01/03/1976	993	644
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	02/03/1976	658	
Dal **24/03/1987** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giulio Cesare Cappellini	24/03/1987	18.656	6.165
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di pistoia	03/04/1987	2202	1568
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	13/04/1987	1069	
Dal **28/02/1988** al **28/08/1994**	**** Omissis ****	**Riunione di usufrutto in morte di ##Pratesi Lido##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/08/1994** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di ##Pratesi Adriano##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/02/1996	1420	1005
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	17/01/1996	59	1112
Dal **11/06/2002** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Marco Regni	11/06/2002	155.017	23.909
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	04/07/2002	5818-5819	3706-3707
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/06/2002	1932	1V

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato ed ultimato nell'anno 2004 dalla società esecutata un complesso residenziale.
Il bene risulta quindi pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, registrato a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1932 serie 1T, ivi trascritto in data 04.07.2002 ai n. 3706 e t n. 3707 del Registro Particolare.
Come allegato n. "68" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita appena sopra menzionato.

Nello specifico si segnala che con detto atto la società esecutata ha acquistato:

- in 1^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, via Valli……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1272 (ex 572/h), vigneto classe 1^, consistenza mq. 303 ……omissis……,
n. 1273 (ex 572/i), vigneto classe 1^, consistenza mq. 711 ……omissis……,
n. 1274 (ex 572/l), vigneto classe 1^, consistenza mq. 283 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 572 della maggior consistenza di mq. 2.700.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, erano
pervenuti in proprietà dei beni, tra maggior consistenza, in morte del loro rispettivo marito e padre Signor **** Omissis ****, deceduto a Serravalle Pistoiese in data 28.08.1994, giusta la dichiarazione di successione registrata a Pistoia in data 17.01.1996 al n. 59 volume n. 1112, ivi trascritta in data 21.02.1996 al n. 1005 del Registro Particolare.
Per quanto di interesse si rileva tra i beni riportati nell'attivo ereditario anche il terreno identificato dal mappale n. 572 del foglio di mappa n. 35 del Comune di Serravalle Pistoiese, della consistenza catastale di mq. 2.700.
A titolo informativo si segnala inoltre che in relazione all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, appena sopra menzionato, ed in virtù quindi del precedente decesso del signor **** Omissis **** è stato proceduto da parte degli eredi signori **** Omissis **** all'accettazione tacita di
eredità trascritta a Pistoia in data 11.08.2005 al n. 5164 del Registro Particolare.
Come allegato n. "69" si riporta copia della dichiarazione di successione unitamente alla relativa nota di trascrizione, oltre alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Precedentemente ancora il **** Omissis **** ne era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a seguito del decesso del signor **** Omissis ****, deceduto in data 28.02.1988, in virtù del quale l'usufrutto a lui spettante si è riunito alla nuda proprietà già spettante al medesimo signor **** Omissis ****.

Infine i predetti signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ne erano precedentemente divenuti rispettivamente usufruttuario dell'intero e nudo proprietario dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Marchitelli in data 18.02.1976 repertorio n. 15.729 fascicolo n. 11.489, registrato a Pistoia in data 02.03.1976 al n.658, ivi trascritto in data 01.03.1976 al n. 644 del Registro Particolare.

- in 2^ luogo, dai signori **** Omissis ****:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, adiacente a quello descritto al 1^ luogo ……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1266 (ex 400/b), vigneto classe 1^, consistenza mq. 542 ……omissis……,
n. 1267 (ex 400/c), vigneto classe 1^, consistenza mq. 634 ……omissis……,
n. 1268 (ex 400/d), vigneto classe 1^, consistenza mq. 263 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 400 della maggior consistenza di mq. 5.250.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, ne erano pervenuti in proprietà in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 24.03.1987 repertorio n. 18.656 raccolta n. 6.165, trascritto a Pistoia in data 03.04.1987 al n. 1568 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo si ritiene utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, all'interno del lotto di maggior consistenza ove risulta inserito anche il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.
A maggior chiarezza e per quanto possa tornare utile, si unisce alla presente come allegato n. "74" copia della predetta convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano quindi le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.
Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di una piccola striscia di terreno di ridotta superficie posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Serravalle Pistoiese con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 392 del 28.02.2002 (Pratica Edilizia n. 392 dell'anno 2000),

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

notificata in data 19.04.2022, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 06.02.2002;

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 47 del 17.02.2004 (Pratica Edilizia n. 47/2003), notificata in data 17.02.2004, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 21.01.2003 al n. 1059 di protocollo generale;

- Deposito Stato Finale – Attestazione di Conformità acquisito in data 05.07.2004 al n. 11625 di protocollo generale;

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 14.10.2004 ed acquisita al n. 17639 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 53/04).

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi nelle tavole grafiche e documentazione progettuale allegata ai citati titoli abilitativi, non si rileva indicazioni e/o informazioni relative a quanto di interesse.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 17

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 9, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo".
Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento.
Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia.
Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone.
Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone.
Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana.
In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico.
Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione.
Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese.
Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine.
Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica della piccola striscia di terreno, si rileva confinare a nord e sud con altre striscie di terreno oggetto sempre del presente Procedimento, ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1331), mentre a est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 7), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	9,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	9,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza derivante da quanto rilevabile graficamente dall'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 28.10.2011 ed acquisita al n. PT00137351 di protocollo.
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale che può non trovare perfetto riscontro con quanto invece accertabile in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", potrebbero emergere per il bene staggito delle incongruenze tra la superficie catastale come appena sopra indicata, rispetto invece a quella reale che potrebbe essere accertata in loco.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o come per il caso di specie, ad una sua corretta raffigurazione planimetrica.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica catastale del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle eventuali incongruenze di superficie e delimitazione, risulta appunto individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità nord ovest del lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato il complesso residenziale appena sopra menzionato.
Striscia di terreno che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato, è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinenziale alla porzione abitativa attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 7.
Quanto sopra a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà, ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver presumibilmente realizzato una recinzione non correttamente posizionata sull'effettivo confine di proprietà, residuando in tal senso una piccola striscia di terreno che identifica il bene staggito e quindi individuata catastalmente come mappale n. 1273 subalterno 17.
Quanto sopra evidentemente salvo diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.
In tal senso, quale mera curiosità ed indicazione anche ai fini del presente Procedimento, andando ad analizzare la documentazione catastale reperita, e quindi in sede di presentazione della denuncia di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), emerge che al bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/B, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 7, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene staggito.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque il bene staggito come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signori **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 7).
Si ripete che tali valutazioni devono essere considerate quali semplici indicazioni e mere congetture basate su dati generici, ma comunque informazioni ritenute utili ai fini della presente Procedura anche in previsione della futura vendita forzata, e naturalmente fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.
Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 7.
Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo ove il bene staggito risulta evidenziato con colorazione viola, e che si unisce fin da ora come allegato n. "67" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe e confinanti, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato unicamente sul lato est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.
E' evidente pertanto che la superficie ai fini della consistenza è stata assunta quella risultante dagli aggiornamenti catastali, non essendo possibile effettuarne sul posto un puntuale riscontro, causa proprio l'assenza di qualsiasi recinzione e/o delimitazione sui restanti lati sud, ovest e nord.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/2022** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1273, Sub. 17 Categoria F1, Cons. 9 Rendita € 0,00

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta una piccola striscia di terreno che trova identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 17, con qualità area urbana della consistenza di mq. 18, giusta la denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), e quanto quindi graficamente riportato nell'elaborato planimetrico ad essa unito.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il lotto di terreno di maggior consistenza, ove risulta insistere, tra l'altro, anche il bene staggito, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 con qualità "aree di enti urbani e promiscui" della superficie complessiva di mq. 2.190, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, per fusione degli originari mappali n. 1266 di mq. 542, n. 1267 di mq. 634, n. 1272 di mq. 303 et infine n. 1273 di mq. 711, terreni questi ultimi che si ricorda essere pervenuti in proprietà alla società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito in copia come allegato n. "68".

Proseguendo ancora, si rileva che detti mappali erano stati originati a sua volta in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento degli originari mappali n. 572 et n. 400 rispettivamente di mq. 2.700 et mq. 5.250.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "70" comprendente visura storica per immobile del bene staggito, elaborato planimetrico, stralcio delle denunce di cambiamento (tipo mappale e tipo di frazionamento), oltre ad estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1273	17		F1		9		0 €		

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo "consistenza immobile", nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di una piccola striscia di terreno, non è stato possibile accertare la effettiva corrispondenza della consistenza così come catastalmente riportata sia in termini di superficie che di conformazione planimetrica, rispetto allo stato effettivo dei luoghi, in considerazione del fatto che quanto in oggetto risulta unicamente delimitato sul lato est, mentre i restanti lati risultano direttamente confinare, senza alcuna delimitazione, con le aree scoperte limitrofe.
In tal senso si ritiene opportuno segnalare che quanto appena sopra enunciato vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Serravalle Pistoiese, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da una piccola striscia di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale risulta insistere all'interno del lotto di maggior consistenza ove insiste il complesso stesso con relative aree scoperte pertinenziali.
In pari data sono stati comunicati a mezzo mail gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC sempre in data 20.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 6759/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 21.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 24.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "71" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 24.04.2022 si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Serravalle Pistoiese mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 7092/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 05.05.2022, il citato Comune, a mezzo del proprio tecnico, ha quindi inviato, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 04.05.2022 protocollo 7092, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
Unita alla presente come allegato n. "72" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza di alcune piante infestanti nonché presenza di alcune tubazioni in polietilene.
Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "76" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito alla presente come allegato n. "68", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata, ovvero salvo eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata.
Quanto sopra anche in virtù della presenza di alcune tubazioni in polietilene presenti nell'ambito della piccola striscia di terreno, o comunque prossime alla stessa, come documentato dalla ricognizione fotografica unita come allegato n. "76".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una piccola striscia di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa, posta ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cnatagrillo".
Risulta all'attualità completamente inerbito con presenza di alcune piante infestanti nonché presenza di alcune tubazioni in polietilene le cui finalità non sono ben chiare.
Al netto delle eventuali incongruenze tra la superficie così come dichiarata catastalmente, e quella reale, risulta delimitata unicamente sul lato est da muretto basso con sovrastante rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord, ovest e sud risulta direttamente comunicante con le aree scoperte confinanti, tra cui ulteriori strisce di terreno sempre oggetto del presente Procedimento, nonchè anche di altra proprietà.
Come anche enunciato al paragrafo "consistenza immobile", dalla documentazione catastale si rileva che in sede di presentazione della denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), al bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/B, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 7, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene in trattazione sul lato est.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque lo stesso come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signori **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 7).
Quanto sopra anche in considerazione del fatto che la piccola striscia di terreno in trattazione risulta all'attualità di fatto interclusa, in quanto raggiungibile unicamente attraverso aree scoperte confinanti, appunto di altra proprietà.
A maggior chiarezza si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "67", nonché alla ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "76".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero, anche se è stata rilevata nell'ambito dello stesso, ovvero nella sua prossimità la presenza di alcune tubazioni in polietilene, la cui finalità non è ben chiara.
Circostanza questa che prelude comunque ad un utilizzo del bene staggito da parte presumibilmente di soggetti terzi estranei alla presente Procedura, ovvero da soggetti terzi proprietari delle limitrofe aree confinanti.

In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/02/1976 al 28/02/1988</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Raffaele Marchitelli</td><td>18/02/1976</td><td>15.729</td><td>11.489</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Pistoia</td><td>01/03/1976</td><td>993</td><td>644</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio Registro di Pistoia</td><td>02/03/1976</td><td>658</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/03/1987 al 11/06/2002</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Giulio Cesare Cappellini</td><td>24/03/1987</td><td>18.656</td><td>6.165</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di pistoia</td><td>03/04/1987</td><td>2202</td><td>1568</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio Registro di Pistoia</td><td>13/04/1987</td><td>1069</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 28/02/1988 al 28/08/1994</td><td rowspan="3">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Riunione di usufrutto in morte di ##Pratesi Lido##</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>28/02/1988</td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/08/1994** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di ##Pratesi Adriano##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/02/1996	1420	1005
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	17/01/1996	59	1112
Dal **11/06/2002** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Marco Regni	11/06/2002	155.017	23.909
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	04/07/2002	5818-5819	3706-3707
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/06/2002	1932	1V

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato ed ultimato nell'anno 2004 dalla società esecutata un complesso residenziale.
Il bene risulta quindi pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, registrato a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1932 serie 1T, ivi trascritto in data 04.07.2002 ai n. 3706 e t n. 3707 del Registro Particolare.
Come allegato n. "68" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita appena sopra menzionato.

Nello specifico si segnala che con detto atto la società esecutata ha acquistato:

- in 1^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, via Valli……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1272 (ex 572/h), vigneto classe 1^, consistenza mq. 303 ……omissis……,
n. 1273 (ex 572/i), vigneto classe 1^, consistenza mq. 711 ……omissis……,
n. 1274 (ex 572/l), vigneto classe 1^, consistenza mq. 283 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 572 della maggior consistenza di mq. 2.700.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, erano
pervenuti in proprietà dei beni, tra maggior consistenza, in morte del loro rispettivo marito e padre Signor **** Omissis ****, deceduto a Serravalle Pistoiese in data 28.08.1994, giusta la dichiarazione di successione registrata a Pistoia in data 17.01.1996 al n. 59 volume n. 1112, ivi trascritta in data 21.02.1996 al n. 1005 del Registro Particolare.
Per quanto di interesse si rileva tra i beni riportati nell'attivo ereditario anche il terreno identificato dal mappale n. 572 del foglio di mappa n. 35 del Comune di Serravalle Pistoiese, della consistenza catastale di mq. 2.700.
A titolo informativo si segnala inoltre che in relazione all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, appena sopra menzionato, ed in virtù quindi del precedente decesso del signor **** Omissis **** è stato proceduto da parte degli eredi signori **** Omissis **** all'accettazione tacita di
eredità trascritta a Pistoia in data 11.08.2005 al n. 5164 del Registro Particolare.
Come allegato n. "69" si riporta copia della dichiarazione di successione unitamente alla relativa nota di trascrizione, oltre alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Precedentemente ancora il **** Omissis **** ne era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a seguito del decesso del signor **** Omissis ****, deceduto in data 28.02.1988, in virtù del quale l'usufrutto a lui spettante si è riunito alla nuda proprietà già spettante al medesimo signor **** Omissis ****.

Infine i predetti signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ne erano precedentemente divenuti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

rispettivamente usufruttuario dell'intero e nudo proprietario dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Marchitelli in data 18.02.1976 repertorio n. 15.729 fascicolo n. 11.489, registrato a Pistoia in data 02.03.1976 al n.658, ivi trascritto in data 01.03.1976 al n. 644 del Registro Particolare.

- in 2^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, adiacente a quello descritto al 1^ luogo ……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1266 (ex 400/b), vigneto classe 1^, consistenza mq. 542 ……omissis……,
n. 1267 (ex 400/c), vigneto classe 1^, consistenza mq. 634 ……omissis……,
n. 1268 (ex 400/d), vigneto classe 1^, consistenza mq. 263 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 400 della maggior consistenza di mq. 5.250.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, ne erano pervenuti in proprietà in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 24.03.1987 repertorio n. 18.656 raccolta n. 6.165, trascritto a Pistoia in data 03.04.1987 al n. 1568 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo si ritiene utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.017,46
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, all'interno del lotto di maggior consistenza ove risulta inserito anche il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.
A maggior chiarezza e per quanto possa tornare utile, si unisce alla presente come allegato n. "74" copia della predetta convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano quindi le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.
Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72".

Accertato che nessun'altra indicazione a livello urbanistico risulta riportata sulla predetta certificazione, e quindi a titolo informativo, non si esclude che anche se per una minima parte in estremità sud, la piccola striscia di terreno possa essere interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che riporta:

"Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
a) ……..omissis……;
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 34 del 2018
h) ……..omissis……..
In tal senso si rimanda sia alla cartografia del sopra menzionato Piano Operativo Comunale (POC), nonché a quanto individuabile dalla cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di una piccola striscia di terreno di ridotta superficie posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Serravalle Pistoiese con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 392 del 28.02.2002 (Pratica Edilizia n. 392 dell'anno 2000), notificata in data 19.04.2022, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 06.02.2002;

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 47 del 17.02.2004 (Pratica Edilizia n. 47/2003), notificata in data 17.02.2004, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 21.01.2003 al n. 1059 di protocollo generale;

- Deposito Stato Finale – Attestazione di Conformità acquisito in data 05.07.2004 al n. 11625 di protocollo generale;

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 14.10.2004 ed acquisita al n. 17639 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 53/04).

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi nelle tavole grafiche e documentazione progettuale allegata ai citati titoli abilitativi, non si rileva indicazioni e/o informazioni relative a quanto di interesse.

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 18

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 15, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo".
Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento.
Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia.
Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone.
Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone.
Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana.
In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico.
Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata.
Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione.
Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese.
Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine.
Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa.
Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica della piccola striscia di terreno, si rileva confinare a nord con altra striscia di terreno oggetto sempre del presente Procedimento, ad ovest con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1331), a sud con terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1271), mentre a est con area pertinenziale ad unità abitativa di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 6), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**15,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**15,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza derivante da quanto rilevabile graficamente dall'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 28.10.2011 ed acquisita al n. PT00137351 di protocollo.
E' necessario segnalare in tal senso che trattasi quindi di una consistenza e conformazione catastale che può non trovare perfetto riscontro con quanto invece accertabile in loco.
In effetti secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo di rilievo topografico strumentale, quest'ultima, rapportata, confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

mappa catastale attuale wegis, e pertanto secondo quanto approvato con la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, quest'ultima peraltro meglio descritta al dedicato paragrafo "cronistoria catastale", potrebbero emergere per il bene staggito delle incongruenze tra la superficie catastale come appena sopra indicata, rispetto invece a quella reale che potrebbe essere accertata in loco.
In tal senso si rende indispensabile precisare che con il rilievo topografico strumentale effettuato, è stato possibile procedere alla individuazione dei punti di dettaglio dell'area di interesse, nonché dei punti di inquadramento necessari alla georeferenziazione di quanto rilevato in loco con la mappa catastale attuale wegis.
In particolare, per quanto attiene questi ultimi punti di appoggio, si segnala essere stati utilizzati tutti quei particolari "storici" evidentemente presenti in loco e già individuati graficamente nella mappa valida all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (primi anni '50), nonché considerati idonei allo scopo in quanto comunque relativamente vicini e circostanti al bene in trattazione, costituiti nello specifico da spigoli di fabbricati.
Effettuate le operazioni di campagna si è proceduto quindi alla trasposizione dei dati rilevati su supporto informatico, in modo da ricostruire il modello geometrico poi georeferenziato con la mappa catastale.
Operazione quest'ultima per la quale si deve tenere in debita considerazione anche le tolleranze grafiche di "dilatazione" della mappa catastale.
Quanto sopra per precisare che le risultante degli accertamenti ed operazioni di campagna effettuate, sono finalizzate anche all'accertamento delle particolarità e specifiche caratteristiche del bene staggito in prospettiva alla sua valutazione, e che pertanto devono essere considerate unicamente una mera indicazione di quanto poi potrà essere più approfonditamente accertato, e se del caso, regolarizzato, da parte degli eventuali soggetti aggiudicatari, partendo dal presupposto che non si può avere una "buona" riconfinazione se a suo tempo non vi è stata una "buona" confinazione, e quindi se all'epoca della generazione dei confini catastali non è stato proceduto ad una corretta stesura dell'atto di aggiornamento catastale e/o come per il caso di specie, ad una sua corretta raffigurazione planimetrica.
Proprio in relazione a tale circostanza, a titolo informativo, l'indicazione che ci viene chiaramente fornita da quanto previsto dal Codice Civile, all'articolo n. 950, è che "quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
Ogni mezzo di prova è ammesso.
In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali."
E' presumibile infatti che la identificazione catastale della consistenza del bene staggito in argomento, sia figlia di una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
In effetti andando ad analizzare sia la consistenza e conformazione planimetrica catastale del bene staggito si rileva che lo stesso, al netto delle eventuali incongruenze di superficie e delimitazione, risulta appunto individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità ovest del lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato il complesso residenziale appena sopra menzionato.
Striscia di terreno che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato, è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinenziale alla porzione abitativa attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 6.
Quanto sopra a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà, ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver presumibilmente realizzato una recinzione non correttamente posizionata sull'effettivo confine di proprietà, residuando in tal senso una piccola striscia di terreno che identifica il bene staggito e quindi individuata catastalmente come mappale n. 1273 subalterno 18.
Quanto sopra evidentemente salvo diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.
In tal senso, quale mera curiosità ed indicazione anche ai fini del presente Procedimento, andando ad analizzare la documentazione catastale reperita, e quindi in sede di presentazione della denuncia di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), emerge che al bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/C, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 6, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene staggito.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque il bene staggito come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signora **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 6).
Si ripete che tali valutazioni devono essere considerate quali semplici indicazioni e mere congetture basate su dati generici, ma comunque informazioni ritenute utili ai fini della presente Procedura anche in previsione della futura vendita forzata, e naturalmente fatte salve diverse e precise finalità e/o intenzioni e/o prospettive future che la società esecutata aveva individuato per propri scopi e/o utilizzi del bene staggito.

E' evidente che come segnalato anche al paragrafo "dati generali e ubicazione", tutte le particolarità e circostanze evidenziate sono motivazione del fatto che all'attualità il bene staggito risulta intercluso, in quanto confinante con aree scoperte di altra proprietà, e pertanto raggiungibile unicamente da queste ultime.
Circostanza questa che si ripercuote evidentemente sul valore dello stesso, già di per sé irrisorio, in quanto la sua eventuale acquisizione potrà essere fatta unicamente da soggetti confinanti, eventualmente interessati alla regolarizzazione e/o ampliamento delle proprie aree scoperte, come per il caso della resede scoperta pertinenziale alla già menzionata porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 1273 subalterno 6.
Tutto quanto sopra enunciato, per maggior chiarezza, è stato quindi trasposto graficamente nell'elaborato schematico ed indicativo ove il bene staggito risulta evidenziato con colorazione celeste, e che si unisce fin da ora come allegato n. "67" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, e con la precisazione che lo stesso, unitamente a quanto esposto in forma letteraria, vuole essere unicamente uno strumento conoscitivo che possa veicolare l'eventuale aggiudicatario alla effettuazione di più approfondite verifiche e rilevazioni che potrebbero portare tuttavia anche a conclusioni diverse da quelle fin qui prospettate.
In sostanza, è indispensabile segnalare che l'analisi appena sopra effettuata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale delle particolarità e specificità del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe e confinanti, il tutto con la precisazione che lo stesso, all'attualità risulta materialmente delimitato unicamente sul lato est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.
E' evidente pertanto che la superficie ai fini della consistenza è stata assunta quella risultante dagli aggiornamenti catastali, non essendo possibile effettuarne sul posto un puntuale riscontro, causa proprio l'assenza di qualsiasi recinzione e/o delimitazione sui restanti lati sud, ovest e nord.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia, anche in virtù della modesta entità di superficie di cui stiamo trattando.
Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

dall'art. 1538 C.C..
Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.
In sintesi si può plausibilmente affermare che ogni eventuale opera finalizzata alla divisione del bene in argomento comporterebbero di fatto una menomazione della funzionalità e del valore economico del bene, già di per se del tutto irrisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/2022** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1273, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 15 Rendita € 0,00

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto rappresenta una piccola striscia di terreno che trova identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 18, con qualità area urbana della consistenza di mq. 18, giusta la denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), e quanto quindi graficamente riportato nell'elaborato planimetrico ad essa unito.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il lotto di terreno di maggior consistenza, ove risulta insistere, tra l'altro, anche il bene staggito, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 con qualità "aree di enti urbani e promiscui" della superficie complessiva di mq. 2.190, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, per fusione degli originari mappali n. 1266 di mq. 542, n. 1267 di mq. 634, n. 1272 di mq. 303 et infine n. 1273 di mq. 711, terreni questi ultimi che si ricorda essere pervenuti in proprietà alla società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito in copia come allegato n. "68".

Proseguendo ancora, si rileva che detti mappali erano stati originati a sua volta in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento degli originari mappali n. 572 et n. 400 rispettivamente di mq. 2.700 et mq. 5.250.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

presente quale allegato n. “70” comprendente visura storica per immobile del bene staggito, elaborato planimetrico, stralcio delle denunce di cambiamento (tipo mappale e tipo di frazionamento), oltre ad estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1273	18		F1		15		0 €		

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il bene staggito, e quindi sulla base delle preliminari risultanze enunciate anche al paragrafo “consistenza immobile”, nonché ai sensi della vigente normativa catastale, ed appurato che trattasi tuttavia di una piccola striscia di terreno, non è stato possibile accertare la effettiva corrispondenza della consistenza così come catastalmente riportata sia in termini di superficie che di conformazione planimetrica, rispetto allo stato effettivo dei luoghi, in considerazione del fatto che quanto in oggetto risulta unicamente delimitato sul lato est, mentre i restanti lati risultano direttamente confinare, senza alcuna delimitazione, con le aree scoperte limitrofe.
In tal senso si ritiene opportuno segnalare che quanto appena sopra enunciato vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, da effettuarsi anche in contraddittorio con le proprietà confinanti, che si demandano a cura dell’eventuale aggiudicatario.
Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessita di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch’essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito, in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe.

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Serravalle Pistoiese, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la costruzione del complesso residenziale limitrofo al bene staggito, ed edificato dalla società esecutata.
Atteso che quanto in oggetto è identificato da una piccola striscia di terreno, la richiesta si è resa comunque necessaria al fine di individuare eventuali particolari, anche grafici, riportati negli elaborati progettuali relativi alla costruzione del predetto complesso, in virtù del fatto che come segnalato anche al paragrafo "consistenza immobile", il bene staggito, a livello catastale risulta insistere all'interno del lotto di maggior consistenza ove insiste il complesso stesso con relative aree scoperte pertinenziali.
In pari data sono stati comunicati a mezzo mail gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC sempre in data 20.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 6759/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 21.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 24.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "71" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 24.04.2022 si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Serravalle Pistoiese mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 7092/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 05.05.2022, il citato Comune, a mezzo del proprio tecnico, ha quindi inviato, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 04.05.2022 protocollo 7092, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
Unita alla presente come allegato n. "72" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.
Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza però di ramificazioni provenienti dalla pianta ornamentale (siepe) presente all'interno della limitrofa area scoperta, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa contraddistinta catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 6, di proprietà della signora **** Omissis ****.

Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "77" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienza ventennale", con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito alla presente come allegato n. "68", nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche di uso comune e quindi a servizio anche delle unità abitative facenti parte dell'adiacente complesso residenziale, in virtù anche del fatto che quest'ultimo risulta essere stato edificato proprio dalla società esecutata, ovvero salvo eventuali diversi accordi stabiliti anche con scritture private, ad oggi non trascritte, tra le proprietà confinanti e la società esecutata.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una piccola striscia di terreno, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa, posta ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cnatagrillo".
Risulta all'attualità completamente inerbito con presenza però di ramificazioni provenienti dalla pianta ornamentale (siepe) presente all'interno della limitrofa area scoperta, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa contraddistinta catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 6, di proprietà della signora **** Omissis ****.
Al netto delle eventuali incongruenze tra la superficie così come dichiarata catastalmente, e quella reale, risulta delimitata unicamente sul lato est da muretto basso con sovrastante rete metallica plastificata a maglie sciolte, mentre sui restanti lati nord, ovest e sud risulta direttamente comunicante con le aree scoperte confinanti, anche di altra proprietà.
Come anche enunciato al paragrafo "consistenza immobile", dalla documentazione catastale si rileva che in sede di presentazione della denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), al bene staggito risulta essere stato attribuito quale indirizzo di riferimento, via Valli n.c. 19/C, e precisamente la stessa numerazione civica attribuita all'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 6, la cui resede scoperta pertinenziale risulta proprio direttamente confinante con il medesimo bene in trattazione sul lato est.
Indicazione questa che porta a pensare la eventuale intenzione di andare poi a riunire la predetta unità abitativa con relativa area scoperta pertinenziale al bene staggito, ovvero attribuire comunque lo stesso come pertinenza dell'unità abitativa, ricordando che quest'ultima risulta attualmente in proprietà a soggetto terzo estraneo al presente procedimento, signora **** Omissis **** (mappale n. 1273 subalterno n. 6).
Quanto sopra anche in considerazione del fatto che la piccola striscia di terreno in trattazione risulta all'attualità di fatto interclusa, in quanto raggiungibile unicamente attraverso aree scoperte confinanti, appunto di altra proprietà.
A maggior chiarezza si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "67", nonché alla ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "77".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo che intercorrerà fino alla eventuale vendita forzata del bene in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero.
In tal senso si ricorda che secondo le risultanze di quanto comunicato da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale con certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, non risultano essere stato stipulato dalla Società esecutata alcun contratto di locazione attinente il bene staggito.
A maggior chiarezza si rimanda a quanto unite alla presente come allegato n. "13".
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/1976** al **28/02/1988**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Raffaele Marchitelli	18/02/1976	15.729	11.489
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	01/03/1976	993	644
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	02/03/1976	658	
Dal **24/03/1987** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giulio Cesare Cappellini	24/03/1987	18.656	6.165
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di pistoia	03/04/1987	2202	1568
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	13/04/1987	1069	
Dal **28/02/1988** al **28/08/1994**	**** Omissis ****	**Riunione di usufrutto in morte di ##Pratesi Lido##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/08/1994** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di ##Pratesi Adriano##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/02/1996	1420	1005
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	17/01/1996	59	1112
Dal **11/06/2002** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Marco Regni	11/06/2002	155.017	23.909
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	04/07/2002	5818-5819	3706-3707
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/06/2002	1932	1V

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato ed ultimato nell'anno 2004 dalla società esecutata un complesso residenziale.
Il bene risulta quindi pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, registrato a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1932 serie 1T, ivi trascritto in data 04.07.2002 ai n. 3706 e t n. 3707 del Registro Particolare.
Come allegato n. "68" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita appena sopra menzionato.

Nello specifico si segnala che con detto atto la società esecutata ha acquistato:

- in 1^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, via Valli……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1272 (ex 572/h), vigneto classe 1^, consistenza mq. 303 ……omissis……,
n. 1273 (ex 572/i), vigneto classe 1^, consistenza mq. 711 ……omissis……,
n. 1274 (ex 572/l), vigneto classe 1^, consistenza mq. 283 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 572 della maggior consistenza di mq. 2.700.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, erano
pervenuti in proprietà dei beni, tra maggior consistenza, in morte del loro rispettivo marito e padre Signor **** Omissis ****, deceduto a Serravalle Pistoiese in data 28.08.1994, giusta la dichiarazione di successione registrata a Pistoia in data 17.01.1996 al n. 59 volume n. 1112, ivi trascritta in data 21.02.1996 al n. 1005 del Registro Particolare.
Per quanto di interesse si rileva tra i beni riportati nell'attivo ereditario anche il terreno identificato dal mappale n. 572 del foglio di mappa n. 35 del Comune di Serravalle Pistoiese, della consistenza catastale di mq. 2.700.
A titolo informativo si segnala inoltre che in relazione all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, appena sopra menzionato, ed in virtù quindi del precedente decesso del signor **** Omissis **** è stato proceduto da parte degli eredi signori **** Omissis **** all'accettazione tacita di
eredità trascritta a Pistoia in data 11.08.2005 al n. 5164 del Registro Particolare.
Come allegato n. "69" si riporta copia della dichiarazione di successione unitamente alla relativa nota di trascrizione, oltre alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Precedentemente ancora il **** Omissis **** ne era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a seguito del decesso del signor **** Omissis ****, deceduto in data 28.02.1988, in virtù del quale l'usufrutto a lui spettante si è riunito alla nuda proprietà già spettante al medesimo signor **** Omissis ****.

Infine i predetti signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ne erano precedentemente divenuti rispettivamente usufruttuario dell'intero e nudo proprietario dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Marchitelli in data 18.02.1976 repertorio n. 15.729 fascicolo n. 11.489, registrato a Pistoia in data 02.03.1976 al n.658, ivi trascritto in data 01.03.1976 al n. 644 del Registro Particolare.

- in 2^ luogo, dai signori **** Omissis ****:

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, adiacente a quello descritto al 1^ luogo ……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1266 (ex 400/b), vigneto classe 1^, consistenza mq. 542 ……omissis……,
n. 1267 (ex 400/c), vigneto classe 1^, consistenza mq. 634 ……omissis……,
n. 1268 (ex 400/d), vigneto classe 1^, consistenza mq. 263 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 400 della maggior consistenza di mq. 5.250.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, ne erano pervenuti in proprietà in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 24.03.1987 repertorio n. 18.656 raccolta n. 6.165, trascritto a Pistoia in data 03.04.1987 al n. 1568 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

A titolo informativo si ritiene utile segnalare che i passaggi di proprietà sopra menzionati sono indicativi dei relativi atti traslativi con i quali la società esecutata è pervenuta in proprietà del bene staggito, e salvo quindi eventuali accordi e/o scritture private e/o proposte di acquisto, ad oggi non trascritte, ma eventualmente stipulate dalla società esecutata con gli eventuali soggetti, anche proprietari dei terreni confinanti, ed aventi oggetto proprio l'acquisizione in proprietà del medesimo bene staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, all'interno del lotto di maggior consistenza ove risulta inserito anche il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare.
Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.
A maggior chiarezza e per quanto possa tornare utile, si unisce alla presente come allegato n. "74" copia della predetta convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano quindi le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi.
Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72".

Accertato che nessun'altra indicazione a livello urbanistico risulta riportata sulla predetta certificazione, e quindi a titolo informativo, si segnala che la piccola striscia di terreno risulta altresì interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che riporta:

"Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
a) ……..omissis……;
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 34 del 2018
h) ……..omissis……..
In tal senso si rimanda sia alla cartografia del sopra menzionato Piano Operativo Comunale (POC), nonché a quanto individuabile dalla cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A corredo si unisce alla presente come allegato n. “75” la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di una piccola striscia di terreno di ridotta superficie posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all’interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Serravalle Pistoiese con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l’Esecuzione di Opere Edili n. 392 del 28.02.2002 (Pratica Edilizia n. 392 dell’anno 2000), notificata in data 19.04.2022, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 06.02.2002;

- Concessione per l’Esecuzione di Opere Edili in variante n. 47 del 17.02.2004 (Pratica Edilizia n. 47/2003), notificata in data 17.02.2004, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 21.01.2003 al n. 1059 di protocollo generale;

- Deposito Stato Finale – Attestazione di Conformità acquisito in data 05.07.2004 al n. 11625 di protocollo generale;

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 14.10.2004 ed acquisita al n. 17639 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 53/04).

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi nelle tavole grafiche e documentazione progettuale allegata ai citati titoli abilitativi, non si rileva indicazioni e/o informazioni relative a quanto di interesse.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale, salvo eventuali spese ed oneri che gli eventuali soggetti utilizzatori possono sostenere per la sua manutenzione e pulizia.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 19

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Parcheggio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un'area catastalmente individuata ed identificata per una superficie di mq. 546, costituente di fatto opere di urbanizzazione primaria, e quindi da ritenersi ad uso pubblico, consistenti in allargamento stradale della via Valli, parcheggi e marciapiedi andati a realizzare in conseguenza della edificazione da parte della società esecutata del complesso residenziale posto ad ovest della medesima area, il tutto posto in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo", via Valli.
Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento.
Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia.
Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone.
Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone.
Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana.
In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico.
Per permettere una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "78" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area di interesse, contornata con colorazione rossa.
Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
Certificazioni che a titolo informativo e per quanto potuto rilevare, risulta essere stata sottoscritta in data 04.04.2022 dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia.
Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza oltre a quelli già depositati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito risulta attualmente intestato per la piena ed esclusiva proprietà alla Società esecutata **** Omissis ****.
Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla medesima Società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 29.04.2022 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 145563), e dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente indicata come **** Omissis ****, avere codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese n. 01388670471, sede legale in **** Omissis **** (PT) **** Omissis ****, e rappresentata dall'amministratore unico nonché liquidatore signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.
Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 29.04.2022.

CONFINI

Valutato il posizionamento e la conformazione planimetrica dell'area di interesse, si rileva confinare a nord con striscia di terreno di proprietà **** Omissis **** (mappale n. 1269), ad ovest con aree pertinenziali ad unità abitative facenti parte del limitrofo complesso residenziale (mappale n. 1273), ad est con via Valli, ed a sud con

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

aree scoperte di proprietà **** Omissis **** (mappali n. 402 et n. 1525), il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio e marciapiedi	546,00 mq	546,00 mq	1,00	546,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	546,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	546,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie così come indicata nel quadro sinottico sopra riportato, è stata evidentemente desunta da quella risultante dagli attuali atti catastali, e quindi con quella consistenza derivante da quanto rilevabile graficamente dall'elaborato planimetrico unito, in ultimo, alla denuncia di variazione catastale presentata in data 28.10.2011 ed acquisita al n. PT00137351 di protocollo, con la precisazione che trattasi sostanzialmente di un'area che ricomprende parcheggi e marciapiedi, e quindi opere di urbanizzazione primaria, per le quali la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, con la quale sono stati previsti a carico della medesima gli obblighi e condizioni come testualmente di seguito riportati:

-i proprietari si obbligano per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare:
a cedere al titolo gratuito al Comune di Serravalle Pistoiese ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 le aree destinate ad urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) in quella quantità e forma che risulterà dal frazionamento da eseguirsi prima del collaudo.
Si obbligano altresì per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (servizi canalizzati, strade, marciapiedi, oltre parcheggi pubblici di previsione) ……omissis……
A maggior chiarezza di quanto sopra si rimanda integralmente al contenuto di detta convenzione urbanistica che viene unito alla presente come allegato n. "74".

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C..
Non si esclude infatti che la consistenza così come catastalmente individuata non trovi corrispondenza con l'effettivo stato dei luoghi, ovvero con la consistenza di quanto progettualmente previsto nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Serravalle, e quindi con la consistenza di quanto inteso da parte del Comune di Serravalle Pistoiese con la predetta convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

21.06.2002.

Per quanto attiene il sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dell'edificazione del limitrofo fabbricato residenziale, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", alla luce dell'effettivo stato dei luoghi, delle incertezze in relazione alla effettiva consistenza, della disposizione, funzionalità e caratteristiche del bene staggito, nonché della sua identificazione quale opere di urbanizzazione primaria, nonché preso atto di quanto anche previsto dall'art. 720 del codice civile, è evidente la impossibilità materiale e logica di una eventuale vendita per suddivisione in lotti o per singole unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/2022** al **18/06/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1274 Categoria F1, Cons. 546 Rendita € 0,00

A corredo di quanto indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ricorda che quanto in oggetto è rappresentato da un'area interessata da parcheggi e marciapiedi, e quindi opere di urbanizzazione primaria, che trovano attualmente identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1274, con qualità area urbana della consistenza di mq. 18, giusta la denuncia di accatastamento del 25.02.204 Pratica n. PT0018778 in atti dallo stesso giorno (n. 243.1/2004), e quanto quindi graficamente riportato nell'elaborato planimetrico ad essa unito.
Sulla scorta di quanto enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale" si precisa, per la storia catastale, che il lotto di terreno che identifica il bene staggito, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1274 con qualità "aree di enti urbani e promiscui" della superficie complessiva di mq. 546, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) acquisita al n. 5437 di protocollo in data 21.01.2004, approvata in data 30.01.2004 con il n. 5437, per fusione degli originari mappali n. 1268 di mq. 263 et n. 1274 di mq. 283, terreni questi ultimi che si ricorda essere pervenuti in proprietà alla società esecutata, tra maggior consistenza, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, unito in copia come allegato n. "68".

Proseguendo ancora, si rileva che detti mappali erano stati originati a sua volta in virtù di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento degli originari mappali n. 572 et n. 400 rispettivamente di mq. 2.700 et mq. 5.250.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "70" comprendente visura storica per immobile del bene staggito, elaborato planimetrico, stralcio delle denunce di cambiamento (tipo mappale e tipo di frazionamento), oltre ad estratto di mappa attuale wegis.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1274			F1		546		0 €		

Corrispondenza catastale

Gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito trovano tuttavia corrispondenza con quanto riportato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 24.03.2022 al n. 2824 del Registro Generale e n. 1851 del Registro Particolare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53/2022.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico è stato proceduto all'invio, a mezzo di lettera raccomandata "AR", sia alla Società esecutata **** Omissis **** in data 21.04.2022, sia al legale rappresentante signor **** Omissis **** in data 29.04.2022, della comunicazione di effettuazione dei sopralluoghi previsti per i giorni 29.04.2022 et 06.05.2022 presso i beni oggetto della Procedura esecutiva.
Tali comunicazioni risultano quindi essere state inviate in pari date a mezzo P.E.C. anche al legale del creditore procedente.
A titolo informativo si segnala che la prima comunicazione inviata alla sede della Società esecutata **** Omissis **** non risulta mai essere stata ritirata, mentre la secondo, inviata signor **** Omissis ****, risulta essere stata regolarmente recapitata in data 04.05.2022.
Nonostante ciò, alle date stabilite nessuno si è presentato in nome e per conto della medesima Società esecutata.
Stante tale circostanza si ritiene utile segnalare il fatto che lo scrivente ha potuto comunque effettuare regolarmente i sopralluoghi programmati con ricognizione ed effettuazione di misurazioni, anche topografiche e fotografiche, e quindi per quanto possibile, che si sono poi estese anche a giorni successivi, il tutto in virtù del fatto che i beni in trattazione, nel loro complesso, risultano identificati sostanzialmente in posti auto scoperti e piccole porzioni di terreno, comunque raggiungibili ed accessibili con relativa praticità.
Unite alla presente come allegato n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Serravalle Pistoiese, tutta la

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2022 è stata presentata a mezzo mail, una richiesta indirizzata all'Ufficio Archivio del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) al fine di conoscere gli estremi delle pratiche edilizie presentate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione costituenti il bene staggito.
In pari data sono stati comunicati a mezzo mail gli estremi delle pratiche edilizie.
Con ulteriore e successiva istanza indirizzata a mezzo PEC sempre in data 20.04.2022, è stata quindi presentata richiesta per poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata.
Richiesta quest'ultima che risulta essere stata acquisita al n. 6759/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 21.04.2022, ed alla quale ha fatto poi seguito la comunicazione telefonica dell'appuntamento per la visione della documentazione tecnica reperita, per il giorno 24.05.2022.
Unita alla presente come allegato n. "71" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 24.04.2022 si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 28.04.2022 ore 10:00, ore 11:00 et ore 11:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione catastale acquisita al dedicato paragrafo "cronistoria catastale";

In pari data si è proceduto alla prenotazione tramite il dedicato portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria cartacea afferente il bene in trattazione.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 12.05.2022 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta tale comunicazione, rimandando per le risultanze della documentazione ipotecaria acquisita al dedicato paragrafo "provenienza ventennale";

In data 25.04.2022 è stata presentata al Comune di Serravalle Pistoiese mediante invio PEC, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), tra gli altri, anche del bene staggito.
Richiesta che risulta essere stata acquisita al n. 7092/2022 di protocollo generale del predetto Comune in data 26.04.2022.
Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 05.05.2022, il citato Comune, a mezzo del proprio tecnico, ha quindi inviato, il Certificato di Destinazione Urbanistica datato anch'esso 04.05.2022 protocollo 7092, relativo, tra gli altri, anche al bene in questione.
Unita alla presente come allegato n. "72" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

In data 29.04.2022 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte della Società esecutata **** Omissis **** che dagli ulteriori soggetti amministratori e/o soci della stessa.
Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente una certificazione datata 10.05.2022, registrata in data 11.05.2022 al n. 25944 di protocollo del Registro Ufficiale, con la quale viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Unite alla presente come allegato n. "13" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 31.05.2022, anche in conseguenza dei sopralluoghi effettuati e delle prime risultanze degli accertamenti eseguiti pressi i pubblici uffici, lo scrivente ha ritenuto necessario predisporre una breve nota informativa sullo stato dei luoghi ed in merito ad alcune specificità in modo che le stesse potessero essere già preventivamente valutate anche da parte creditrice prima del deposito della presente perizia.
Nota informativa che risulta essere stata inviata telematicamente al Tribunale di Pistoia tramite il dedicato portale informativo "Procedure.it" proprio in data 31.05.2022, e che si unisce in copia anche alla presente come allegato n. "14".

In data 13.06.2012, accertata la natura e destinazione del bene staggito, rilevata per lo stesso la stipula di uno specifico atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Serravalle Pistoiese, nonché accertate le risultanze dei rilievi sommari eseguiti in loco, lo scrivente ha ritenuto necessario chiedere notizie specifiche al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del citato Comune, mediante istanza inviata sia a mezzo mail che PEC, che si unisce alla presente come allegato n. "79".
Alla data del deposito della presente perizia non è stata però fatta pervenire da parte dell'Ufficio interpellato alcun chiarimento a risposta delle richieste avanzate.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 12.04.2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 19.07.2022, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.10.2022, copia della presente perizia tecnica sia al legale di parte creditrice che alla parte intervenuta, nonché al soggetto esecutato a mezzo di raccomandata A.R., concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "84" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

In riferimento allo stato conservativo del bene, si ritiene unicamente di precisare che a fronte della possibilità di edificare il predetto complesso residenziale, la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, con la quale sono stati previsti a carico della medesima gli obblighi e condizioni come testualmente di seguito riportati:

- i proprietari si obbligano per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare:
  a cedere al titolo gratuito al Comune di Serravalle Pistoiese ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 le aree destinate ad urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) in quella quantità e forma che risulterà dal frazionamento da eseguirsi prima del collaudo.
  Si obbligano altresì per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, alla

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (servizi canalizzati, strade, marciapiedi, oltre parcheggi pubblici di previsione) ……omissis……
A maggior chiarezza di quanto sopra si rimanda integralmente al contenuto di detta convenzione urbanistica che viene unita alla presente come allegato n. "74".

A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "80" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "67".

Quanto sopra quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.

PARTI COMUNI

Stante la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto già enunciato al paragrafo "stato conservativo", e per quanto possa essere utile, si rimanda integralmente al contenuto della convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, unita alla presente come allegato n. "74".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'area catastalmente individuata ed identificata per una superficie di mq. 546, costituente di fatto opere di urbanizzazione primaria quali allargamento stradale della via Valli, parcheggi e marciapiedi andati a realizzare in conseguenza della edificazione da parte della società esecutata del complesso residenziale posto ad ovest della medesima area, il tutto posto in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo", via Valli.

A maggior chiarezza si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "67", nonché alla ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "80".

Come anche segnalato al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile far presente che quanto descritto si ritiene quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di un'area interessata dalla presenza di parcheggi e marciapiedi, da ritenersi pubblici, in virtù di quanto disposto con la convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, unita alla presente come allegato n. "74".
Non si esclude che la consistenza così come catastalmente individuata non trovi corrispondenza con l'effettivo stato dei luoghi, ovvero con la consistenza di quanto progettualmente previsto nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Serravalle, e quindi con la consistenza di quanto inteso da parte del Comune di Serravalle Pistoiese con la convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, unita alla presente come allegato n. "74".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/1976** al **28/02/1988**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Raffaele Marchitelli	18/02/1976	15.729	11.489
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	01/03/1976	993	644
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	02/03/1976	658	
Dal **24/03/1987** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giulio Cesare Cappellini	24/03/1987	18.656	6.165
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di	03/04/1987	2202	1568

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

		pistoia			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Pistoia	13/04/1987	1069	
Dal **28/02/1988** al **28/08/1994**	**** Omissis ****	**Riunione di usufrutto in morte di ##Pratesi Lido##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/08/1994** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di ##Pratesi Adriano##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	21/02/1996	1420	1005
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	17/01/1996	59	1112
Dal **11/06/2002** al **20/06/2022**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Marco Regni	11/06/2002	155.017	23.909
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	04/07/2002	5818-5819	3706-3707
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/06/2002	1932	1V

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato si rimanda anche alle risultanze della certificazione notarile datata 04.04.2022 e redatta dal Notaio Dott. **** Omissis **** iscritto nel Ruolo del collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente procedura.

Volendo poi procedere ad un approfondimento e chiarimento di quanto non può essere evidentemente indicato nel quadro sinottico sopra riportato, e quindi ad implementazione della cronistoria dei vari passaggi di proprietà ivi indicati, si ritiene utile ribadire, in primis, che il bene staggito risulta far parte di un lotto di terreno di maggior consistenza ove risulta essere stato edificato ed ultimato nell'anno 2004 dalla società esecutata un complesso residenziale.
Il bene risulta quindi pervenuto in proprietà alla medesima Società esecutata, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, registrato a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1932 serie 1T, ivi trascritto in data 04.07.2002 ai n. 3706 e t n. 3707 del Registro Particolare.
Come allegato n. "68" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita appena sopra menzionato.

Nello specifico si segnala che con detto atto la società esecutata ha acquistato:

- in 1^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, via Valli……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1272 (ex 572/h), vigneto classe 1^, consistenza mq. 303 ……omissis……,
n. 1273 (ex 572/i), vigneto classe 1^, consistenza mq. 711 ……omissis……,
n. 1274 (ex 572/l), vigneto classe 1^, consistenza mq. 283 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 572 della maggior consistenza di mq. 2.700.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, erano
pervenuti in proprietà dei beni, tra maggior consistenza, in morte del loro rispettivo marito e padre Signor **** Omissis ****, deceduto a Serravalle Pistoiese in data 28.08.1994, giusta la dichiarazione di successione registrata a Pistoia in data 17.01.1996 al n. 59 volume n. 1112, ivi trascritta in data 21.02.1996 al n. 1005 del Registro Particolare.
Per quanto di interesse si rileva tra i beni riportati nell'attivo ereditario anche il terreno identificato dal mappale n. 572 del foglio di mappa n. 35 del Comune di Serravalle Pistoiese, della consistenza catastale di mq. 2.700.
A titolo informativo si segnala inoltre che in relazione all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909, appena sopra menzionato, ed in virtù quindi del precedente decesso del signor **** Omissis **** è stato proceduto da parte degli eredi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

signori **** Omissis **** all'accettazione tacita di eredità trascritta a Pistoia in data 11.08.2005 al n. 5164 del Registro Particolare.
Come allegato n. "69" si riporta copia della dichiarazione di successione unitamente alla relativa nota di trascrizione, oltre alla nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Precedentemente ancora il **** Omissis **** ne era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a seguito del decesso del signor **** Omissis ****, deceduto in data 28.02.1988, in virtù del quale l'usufrutto a lui spettante si è riunito alla nuda proprietà già spettante al medesimo signor **** Omissis ****.

Infine i predetti signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ne erano precedentemente divenuti rispettivamente usufruttuario dell'intero e nudo proprietario dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Marchitelli in data 18.02.1976 repertorio n. 15.729 fascicolo n. 11.489, registrato a Pistoia in data 02.03.1976 al n.658, ivi trascritto in data 01.03.1976 al n. 644 del Registro Particolare.

- in 2^ luogo, dai signori **** Omissis ****:
"appezzamento di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, adiacente a quello descritto al 1^ luogo ……omissis…… Detto bene è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio di mappa 35 dai mappali:
n. 1266 (ex 400/b), vigneto classe 1^, consistenza mq. 542 ……omissis……,
n. 1267 (ex 400/c), vigneto classe 1^, consistenza mq. 634 ……omissis……,
n. 1268 (ex 400/d), vigneto classe 1^, consistenza mq. 263 ……omissis……".
Per quanto di interesse, si rileva che l'identificazione e consistenza catastale dei predetti mappali, così come indicata nell'atto pubblico, deriva a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo di frazionamento) acquisita al n. 68467 di protocollo in data 27.05.2002, approvata in data 30.05.2002 con il n. 1088, per variazione e frazionamento dell'originario mappale n. 400 della maggior consistenza di mq. 5.250.

Precedentemente, i signori **** Omissis ****, ne erano pervenuti in proprietà in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 24.03.1987 repertorio n. 18.656 raccolta n. 6.165, trascritto a Pistoia in data 03.04.1987 al n. 1568 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Al fine di correlare i dati catastali indicati negli atti pubblici appena sopra enunciati con quelli attuali, questi ultimi che individuano il bene staggito, si rimanda anche a quanto più nel dettaglio indicato al paragrafo "cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

A titolo informativo si segnala che la Società esecutata **** Omissis ****, tra gli altri, ed in qualità di lottizzante, in virtù dell'edificazione del complesso residenziale con relative aree pertinenziali, anche a comune, all'interno del lotto di maggior consistenza ove risulta inserito anche il bene staggito, ha stipulato con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Per tutte le prescrizioni e impegni assunti dalla medesima Società si rimanda integralmente al contenuto di tale atto.
A maggior chiarezza e per quanto possa tornare utile, si unisce alla presente come allegato n. "74" copia della predetta convenzione urbanistica.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riportano quindi le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.
Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che l'area di interesse ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata:
- per porzione come "Aree destinate alla viabilità veicolare – parcheggi pubblici" normate dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- per porzione come "Verde di corredo stradale e viali alberati" normate dall'art. 39 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale l'area di interesse risulta anche in questo caso ricadere in zona classificata:
- per porzione come "Aree destinate alla viabilità veicolare – parcheggi pubblici" normate dall'art. 49 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- per porzione come "Verde di corredo stradale e viali alberati" normate dall'art. 51 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale le previsioni in merito alle zone urbanistiche dell'area di interesse sono rimaste di fatto invariate.
A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72".

Appurato ciò, si evince chiaramente anche dalle risultanze della predetta certificazione che l'area di interesse risulta di fatto un'area da ritenersi ad uso pubblico in virtù del fatto che risulta costituita da parcheggi, marciapiedi ed allargamento della limitrofa via Valli, e quindi in conformità a quanto previsto anche nella convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, unita in copia alla presente come allegato n. "74".
In tal senso però non si esclude che la consistenza dell'area così come catastalmente individuata non trovi corrispondenza con l'effettivo stato dei luoghi, ovvero con la consistenza di quanto progettualmente previsto nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Serravalle, e quindi in quanto individuato nelle cartografie unite ai

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

predetti due strumenti urbanistici attualmente vigenti in regime di salvaguardia.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici attualmente vigenti in regime di salvaguardia per il Comune di Serravalle Pistoiese, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di una piccola striscia di terreno di ridotta superficie posta ai margini di un lotto di maggior consistenza all'interno del quale risulta essere stato edificato dalla medesima società esecutata un complesso residenziale autorizzato dal Comune di Serravalle Pistoiese con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 392 del 28.02.2002 (Pratica Edilizia n. 392 dell'anno 2000), notificata in data 19.04.2022, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 06.02.2002;

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante n. 47 del 17.02.2004 (Pratica Edilizia n. 47/2003), notificata in data 17.02.2004, rilasciata a seguito di domanda acquisita in data 21.01.2003 al n. 1059 di protocollo generale;

- Deposito Stato Finale – Attestazione di Conformità acquisito in data 05.07.2004 al n. 11625 di protocollo generale;

- Attestazione di Abitabilità depositata in data 14.10.2004 ed acquisita al n. 17639 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 53/04).

Sulla base della documentazione messa a disposizione del Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi nelle tavole grafiche e documentazione progettuale allegata ai citati titoli abilitativi, non si rileva indicazioni e/o informazioni relative a quanto di interesse.

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.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Accertata la natura e caratteristiche del bene staggito non si rilevano per lo stesso oneri di natura condominiale.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
  Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.
L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.
Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.
Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.
Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.
Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
  finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
  esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
  ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
  dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.
Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.
Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;
- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").

Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.
L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.
Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.
Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.
Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.
Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.
Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.
Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita
- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;
- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").
Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.
L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.
Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.
Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.
Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.
Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.
Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita
- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;
- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").

Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.
L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.
Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.
Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.
Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.
Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.
Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.
Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita
- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").

Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 5

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.

L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.

Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.

Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.

Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.

Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.
Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita
- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;
- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").

Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete.
L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico.
Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.
Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, nonché economiche possedute.
Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.
Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; ad esempio, per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica.
Il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico - estimativi.
Secondo l' "I.V.S" Standard 1 e l' "E.V.S." (l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i., nonché la norma UNI 11612:15, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Se si analizza attentamente tale definizione possiamo estrapolare quanto segue:
- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di
finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato
esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso
ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e
dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre di carattere previsiva ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è attualmente del tutto favorevole.
Poiché la valutazione immobiliare ha, come già detto, un carattere previsivo, si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che lo determina e che tale espressione di valore rimane quindi un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato.
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta infatti fasi evolutive legate a condizioni economico - finanziarie e storiche.
Vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo.
Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio.
Il mercato immobiliare mostra quindi, nel corso degli anni, una fase ciclica il cui andamento comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.
A livello nazionale, negli ultimi anni, come conseguenza diretta della crisi economica iniziata fin dall'anno 2008, e quindi a seguito del suo deleterio effetto domino, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.
Nel settore immobiliare si può affermare che la crisi si è presentata infatti causa la distorsione venutasi a creare tra finanza e mercato immobiliare.
Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico.
Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subìto infatti una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite, misurate in termini di NTN (numero transazioni normalizzate), l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 866) precipitando poi nel 2013 a quota 406, nettamente al di sotto del livello inziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.
Dal 2014 fino al 2018/2019 è rilevabile una ripresa del numero degli immobili residenziali compravenduti, per poi subire però un ulteriore arresto in conseguenza delle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e per poi riprendere il trend positivo fino ad arrivare all'attuale momento storico in cui è incardinata il presente rapporto di valutazione, il tutto come meglio riportato nel grafico n. 1 che segue.
Il dato del 2018 consolida e accelera quindi il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa del numero di transazioni.
Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (articolo 10 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23), il dato del 2014 rappresenta un dato di crescita tout court.
Sul lato dei prezzi, sempre a livello nazionale, gli andamenti non hanno però seguito quello delle compravendite, anche se per gli stessi si rileva una fase pressoché stazionaria fino all'anno 2018.
Nello specifico, per quanto attiene il Comune di Pistoia (PT) ove risulta appunto ubicato il bene in argomento, si rileva che secondo le quotazioni immobiliari per immobili residenziali in vendita, e quindi comprensivi nella quasi totalità dei casi anche di relative pertinenze quali rimesse e/o posti auto come quello staggito, vi è stato un relativo calo rispetto ai precedenti mesi.
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti quindi la ripresa del mercato residenziale non accompagnata però dalla stessa lievitazione dei rispettivi prezzi.
Questo incremento di transazioni è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti), o comunque anche alla momentanea variazione delle esigenze a seguito della fase pandemica sopra accennata.

Effettuate queste doverose precisazioni focalizziamo ora l'attenzione sull'incarico affidato allo scrivente che sostanzialmente prevede un giudizio prognostico utile alla formulazione del valore di mercato del bene staggito così come individuato nel contesto della presente perizia, mediante l'utilizzo della metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA).
In termini generali il "Market Comparison Approach" è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.
I prezzi e gli elementi di comparazione vengono quindi desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato, ricordando che quanto in oggetto riguarda semplicemente una unità immobiliare catastalmente individuata come posto auto scoperto inserito in un contesto condominiale, costituito quindi da un fabbricato plurifamiliare con relative aree coperte e scoperte, tra cui giardini e rimesse pertinenziali, oltre evidentemente a posti auto scoperti, tra cui quello in trattazione.
In conformità quindi a quanto richiesto dalla procedura di formulazione del valore di mercato in base alla metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), che si ricorda prevedere, in termini generali, il confronto tra il prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili ("comparabili") compravenduti di recente e di prezzo noto, di seguito si riportano appunto i "comparabili" individuati dallo scrivente in base alle ricerche effettuate sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari).
Tale ricerca infatti, nonostante il mercato immobiliare italiano presenti una serie di condizionamenti che limitano la rilevazione dei prezzi contrattati ed il reperimento delle informazioni ai fini delle valutazioni, è comunque possibile effettuarla sulla base dei numerosi dati immobiliari di cui si può disporre nella contrapposizione tra gli archivi pubblici.
Il più probabile valore di mercato del bene in argomento, viene quindi individuato prendendo in esame dei "comparabili" rilevati attraverso la ricerca di vari atti di compravendita, nel contesto dei quali troviamo una discreta quantità di informazioni di quello che occorre ovvero, le caratteristiche principali da comparare.
Troviamo dunque il prezzo di compravendita, la data in cui è stato compravenduto, e ne ricaviamo la superficie.
Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica", potendo in tal modo determinare il valore finale dell'immobile, trovando quindi luogo la definizione secondo la quale "…il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili presi a confronto".
L'immobile oggetto di stima ("subject") e gli immobili posti a comparazione ("comparabili") devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quello elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare stesso.
Segmento di mercato che nel caso specifico risulta essere il eseguente:
- Localizzazione: periferica
- Tipo di contratto: compravendita
- Destinazione: residenziale (posto auto scoperto)
- Tipologia immobile e edilizia: di recente costruzione.

Pertanto secondo tale assunto ed in base alle ricerche effettuate, lo scrivente ha provveduto ad individuare più comparabili, alcuni dei quali però non utilizzati essenzialmente in virtù di valori dichiarati nei vari atti pubblici non del tutto attinenti e paragonabili, ovvero a valori non indicati specificatamente.
In riferimento a tale assunto, è infatti evidente che non esiste un vero e proprio mercato immobiliare riferito unicamente a beni come quello staggito, ovvero a posti auto scoperti, in quanto nella quasi totalità dei casi gli stessi formano oggetto di compravendite unitamente ad unità abitative e/o fabbricati

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di abitazione ai quali vengono abbinati quali pertinenze.
Stante tale circostanza nei vari atti di compravendita normalmente troviamo quindi un unico prezzo di vendita che tiene conto sia del valore dell'unità abitativa che delle relative pertinenze, non potendo in tal senso estrapolare con certezza il valore attribuito alle medesime pertinenze.
Ecco perché lo scrivente ha sottolineato che in alcuni atti pubblici rintracciati quali comparabili, non risulta essere stato specificatamente individuato il valore riferito al posto auto scoperto, e pertanto non utilizzati ai fini della presente valutazione.
Preso atto di tale circostanza l'attenzione nella ricerca dei comparabili si è quindi focalizzata precipuamente su porzioni immobiliari che come quella in argomento risultano inserite in complessi residenziali o comunque di natura condominiale ubicati nella medesima area geografica, ovvero prossimi, ed in particolare in Comune di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", e quindi individuati, nel loro complesso, nei seguenti:

Comparabile "1" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via di Ramini – Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 1977/1981;
- Compravenduto in data 04.06.2020 al prezzo pattuito (non rilevabile) con atto ai rogiti del notaio Ruggiero
Alberto Rizzi repertorio n. 44.360 raccolta n. 10.487, trascritto a Pistoia in data 19.06.2020 al n. 2819 del
Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 685 sub. 23, consistenza mq. 14.

Comparabile non utilizzato in quanto non è stato possibile rilevare il prezzo attribuito al posto auto scoperto rispetto al prezzo totale stabilito nell'atto, comprensivo perciò anche di ulteriori porzioni immobiliari.

Comparabile "2" (non utilizzato)
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2002/2004;
- Compravenduto in data 12.10.2020 al prezzo pattuito pari ad € 15.000,00 con atto ai rogiti del notaio Francesca Borea repertorio n. 581 raccolta n. 410, trascritto a Pistoia in data 19.10.2020 al n. 5414 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1038 sub. 166, consistenza mq. 9.

Comparabile non utilizzato in quanto il prezzo attribuito al posto auto scoperto risulta del tutto fuorviante e fuori mercato.
Si rileva infatti essere stato attribuito un valore di € 15.000,00 ad un posto auto di appena mq. 9 di consistenza, scaturendone pertanto un valore di circa €/mq. 1.666 (€ 15.000,00 : mq. 9), e pertanto del tutto inattendibile, atteso che tale valore al mq. è verosimilmente attribuibile ad unità abitative e non certo a posti auto scoperti.

Comparabile "3"
- Posto auto scoperto;
- Indirizzo: via Montalbano, località "Case Nuove di Masiano" Comune di Pistoia;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: arco temporale tra anni 2008/2011;
- Compravenduto in data 22.06.2021 al prezzo pattuito pari ad € 5.000,00 con atto ai rogiti del notaio Marco
Regni repertorio n. 229.221 raccolta n. 58.618, trascritto a Pistoia in data 23.06.2021 al n. 4204 del
Registro Particolare;

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- Riferimenti catastali: Foglio n. 267 mappale n. 1166 sub. 10, consistenza mq. 12.

Uniti in copia come allegato n. "82", si riporta copia della documentazione attinente i comparabili individuati, comprensiva di visure e planimetrie catastali, nonché dei relativi atti pubblici di compravendita.
Valutati quindi i comparabili individuati appena sopra elencati, si è ritenuto di prendere unicamente in esame quello più opportuno e confacente alla presente valutazione, e precisamente quello individuato come "comparabili 3".
Sempre unita come allegato n. "82", si allega comunque una ripresa aerea sulla quale con appositi riquadri sono evidenziate le aree ove risultano ubicati sia il bene oggetto della presente valutazione ("subject"), che quelli individuati per la comparazione, anche quelli poi non utilizzati ("comparabili 1, 2 et 3").

Tutto quanto sopra esposto, e valutato quanto risultante dall'analisi riferita al comparabile "3", e tenuto conto del contesto in cui risulta inserito, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene staggito un valore di €/mq. 500, e pertanto per un valore complessivo di € 6.000 (€/mq. 500 x mq. 12).

Sulla base di tutto quanto analizzato nel contesto della presente perizia, volgendo particolare attenzione anche quanto enunciato al paragrafo "regolarità edilizia" dall'importo sopra indicato dovranno essere quindi detratte indicative € 2.000,00 quale deprezzamento per regolarizzazioni edilizie.

Essendo la presente valutazione riferita al mese di luglio dell'anno 2022 e quindi contestualizzata alla particolare fase storica che stiamo attraversando, lo scrivente non può esimersi dal segnalare che tutti i beni comparabili individuati ed utilizzati per addivenire al valore appena sopra menzionato, sono riferiti ad un periodo storico in cui il mercato immobiliare risultava già condizionato dalle criticità derivanti dalla fase pandemica che ha colpito il nostro paese, e non solo, ma evidentemente non ancora condizionato dai risvolti negativi dovuti alla guerra iniziata a fine del mese di febbraio del corrente anno, tra Russia ed Ucraina, con conseguente probabile momentaneo immobilismo dello stesso mercato immobiliare.
Il quadro attuale risulta poi aggravato dall'aumento dei prezzi energetici e della logistica già altamente instabile da novembre dello scorso anno, con la conseguente previsione di un concreto rischio inflativo su tutti i fronti, il tutto accompagnato dal fatto il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, e che quindi il valore individuato per lo stesso dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.
Trattasi di un appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco "A", e posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via della Catena posta ad ovest dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 32, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00
In riferimento alla stima del bene staggito, ricorre la necessità di ricordare che lo stesso è identificato da un appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco "A", e posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano",

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via della Catena posta ad ovest dello stesso.
Peraltro sono state riscontrate per lo stesso delle incongruenze a livello catastale relative alla sua effettiva consistenza e conformazione, ricordando altresì che risulta verosimilmente interessato da un diritto di passo a favore di terzi, così come già ampiamente illustrato nella presente perizia, e come risultante dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005, unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Per i suesposti motivi, e comunque per tutte le particolarità e criticità individuate per lo stesso, non ultimo il fatto di essere intercluso, e accertate altresì le sue caratteristiche ed ubicazione, si ritiene congruo ai fini della sua valutazione non procedere con la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), in quanto non risulterebbe attinente e attendibile per il caso di specie, ma ritenendo invece congruo procedere con una attribuzione di un valore del tutto "simbolico" stimabile in circa € 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 1.000,00
				Valore di stima:	€ 1.000,00

Valore di stima: € 1.000,00

Valore finale di stima: **€ 1.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 7, di conformazione planimetrica irregolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

"Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 793, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.400,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alle unità abitative facenti parte del citato limitrofo complesso residenziale a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte attualmente identificate al Catasto Fabbricati del comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 7, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000,00 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 7 x Euro 200/mq.= € 1.400,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad € 1.400,00

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	7,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.400,00	100,00%	€ 1.400,00
				Valore di stima:	€ 1.400,00

Valore di stima: € 1.400,00

Valore finale di stima: **€ 1.400,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 56, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 794, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 14.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto all'unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 56, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 56 x Euro 200/mq.= € 11.200,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 11.000,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	56,00 mq	200,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

Valore finale di stima: **€ 11.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 40, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 795, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.000,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 12.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 40, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 40 x Euro 200/mq.= € 8.000,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 8.000,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	40,00 mq	200,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

Valore finale di stima: **€ 8.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 28, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 796, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.600,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 10.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 28, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 28 x Euro 200/mq.= € 5.600,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 5.600,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	28,00 mq	200,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00
				Valore di stima:	€ 5.600,00

Valore di stima: € 5.600,00

Valore finale di stima: **€ 5.600,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 23, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 797, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.600,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 8.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 23, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 23 x Euro 200/mq.= € 4.600,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 4.600,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	23,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
				Valore di stima:	€ 4.600,00

Valore di stima: € 4.600,00

Valore finale di stima: **€ 4.600,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 798, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.200,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 17.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 21, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 21 x Euro 200/mq.= € 4.200,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 4.200,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	21,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

Valore finale di stima: **€ 4.200,00**

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno identificato attualmente da un'area scoperta completamente pavimentata, della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 799, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.200,00
In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.
Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.
Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce dalla volontà di procedere alla "regolarizzazione" della proprietà derivante da uno "sconfinamento" eseguito dalla Società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Dal combinato disposto della consultazione tra quanto risultante dalla mappa catastale wegis, e quanto risultante dall'elaborato planimetrico catastale riferito alle varie unità abitative che compongono il predetto complesso residenziale, e quindi al netto delle incongruenze dei limiti di proprietà, emerge evidentemente che il bene staggito, risulta di fatto costituire una "naturale estensione" in estremità ovest della maggior consistenza dell'aerea scoperta confinante, quest'ultima pertinenziale alla porzione immobiliare di abitazione facente parte del predetto complesso residenziale, ed attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di un'area scoperta semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta essere stata compravenduta con un atto comunque recente e quindi da ritenere del tutto attendibile, e precisamente ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 28.06.2019 repertorio n. 67783 raccolta n. 27.360, trascritto a Pistoia in data 05.07.2019 al n. 3859 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "65" si riporta copia del citato atto pubblico di compravendita unitamente ad una visura storica per immobile.

A titolo puramente informativo si s rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 11 dal mappale n. 678 subalterno n. 8, oltre relative pertinenze coperte e scoperte.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 269.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 21, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 21 x Euro 200/mq.= € 2.400,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad approssimate € 2.400,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	21,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 2.200,00**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
  Trattasi di due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e quindi opere di urbanizzazione primaria, ubicate in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", quest'ultima costituente una borgata che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. Per permettere una più chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alla ripresa aerea che viene unita alla presente quale allegato n. "56" raffigurante l'area ove risultano inserite le due strisce di terreno, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 753, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 755, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Alla luce di tutto quanto enunciato nella presente perizia si ritiene che per le due strisce di terreno in trattazione non debba essere quantificato alcun valore, in quanto sulla base dello stato dei luoghi,

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nonché in osservanza degli obblighi che la società esecutata si è assunta nei confronti dell'Amministrazione Comunale in virtù anche dell'atto unilaterale d'obbligo del 21.01.2000 (allegato n. "61"), anche se quest'ultimo ad oggi non perfezionato con la stipula del definitivo atto pubblico di cessione a titolo gratuito, le stesse costituiscono di fatto un'area destinata ad allargamento stradale, e pertanto comunque nella disponibilità del Comune di Quarrata.
Destinazione ad allargamento stradale peraltro confermata dalla documentazione unita alla domanda di abitabilità relativa al limitrofo complesso residenziale andato ad edificare dalla società esecutata (abitabilità n. 30/02), come già anche segnalato al paragrafo "formalità pregiudizievoli" e "regolarità edilizia" (vedere allegato n. "63").

Si ritiene pertanto che anche le eventuali problematiche evidenziate in merito alle incongruenze tra stato di fatto e lo stato catastale delle due strisce di terreno, anche in rapporto alle limitrofe proprietà confinanti, e se effettivamente accertate, debbano essere demandate, se del caso, proprio al citato Comune di Quarrata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.	215,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 18, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 16, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 3.600,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una piccola striscia di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.

Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.

Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.

Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce da una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.

Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alle unità abitative facenti parte del citato limitrofo complesso residenziale a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.

In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di una striscia di terreno semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta tutt'ora oggetto di un preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 29.11.2021 repertorio n. 70.132 raccolta n. 29.335, trascritto a Pistoia in data 03.12.2021 al n. 8126 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "83" si riporta copia del citato preliminare di compravendita unitamente alle visure e planimetrie catastali di riferimento.

A titolo puramente informativo si che rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte attualmente identificate al Catasto Fabbricati del comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 5.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 295.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 18, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000,00 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 18 x Euro 200/mq.= € 3.600,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad € 3.600,00

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.	18,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore di stima: € 3.600,00

Valore finale di stima: **€ 3.600,00**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 9, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 17, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una piccola striscia di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.

Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.

Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.

Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce da una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alle unità abitative facenti parte del citato limitrofo complesso residenziale a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di una striscia di terreno semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta tutt'ora oggetto di un preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 29.11.2021 repertorio n. 70.132 raccolta n. 29.335, trascritto a Pistoia in data 03.12.2021 al n. 8126 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "83" si riporta copia del citato preliminare di compravendita unitamente alle visure e planimetrie catastali di riferimento.

A titolo puramente informativo si che rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte attualmente identificate al Catasto Fabbricati del comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 5.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 295.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 9, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000,00 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 9 x Euro 200/mq.= € 1.800,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad € 1.800,00

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.	9,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Valore finale di stima: **€ 1.800,00**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 15, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 18, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

In riferimento al presente paragrafo lo scrivente ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una piccola striscia di terreno, intercluso, in quanto accessibile unicamente da aree scoperte e/o terreni confinanti in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento.

Volendo dar seguito alle particolarità e specificità evidenziate ed enunciate nella presente perizia, è indispensabile quindi che lo scrivente provveda a fornire indicazioni sulle modalità e meccanismo di stima utilizzato per addivenire al più probabile valore di mercato del bene staggito.

Quale punto di partenza imprescindibile per il caso di specie è la circostanza che il bene oggetto di stima, pur costituente un'area scoperta semplicemente inerbita, non presenta evidentemente caratteristiche che possono equipararlo ad un semplice terreno agricolo, vuoi per la sua ridotta consistenza e conformazione, vuoi per la sua mancanza di accesso esclusivo, vuoi infine per il suo

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

particolare inserimento nel contesto di cui di fatto risulta far parte.
Con ciò si vuole riportare alla memorai la circostanza che presumibilmente la identificazione catastale dello stesso scaturisce da una presumibile errata individuazione dell'effettivo confine di proprietà da parte della medesima società esecutata in sede di delimitazione della maggior consistenza del lotto di terreno nell'ambito del quale ha provveduto ad edificare nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale, quest'ultimo non oggetto però del presente Procedimento.
Ecco che proprio su tale aspetto si è basato il criterio di stima che lo scrivente ha ritenuto più congruo e pertinenziale per il caso di specie, ovvero sul potenziale fattore "pertinenzialità" del bene staggito rispetto alle unità abitative facenti parte del citato limitrofo complesso residenziale a cui potrebbe essere abbinata, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
In tal senso si vuole precisare che è ormai dottrina consolidata in ambito estimativo la metodologia denominata "Market Comparison Approach" (MCA o MA), cioè un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc.), e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.
Ecco che però tale metodo appare non applicabile per il caso di specie, in virtù delle caratteristiche del bene stesso, che risultano difficilmente replicabili, ovvero non individuabili in altri beni che siano stati oggetto di recenti trasferimenti in proprietà, e quindi da utilizzare quali comparabili.
Come già detto, trattasi infatti di una striscia di terreno semplicemente inerbita di piccole dimensioni per la quale, in virtù delle proprie particolari caratteristiche già ampiamente enunciate nel contesto della presente perizia, si ritiene più opportuno e congruo, nonché più conveniente anche i fini del presente Procedimento, procedere quindi ad una sua valutazione di mercato basandosi su un criterio che potremmo definire "logico", anziché focalizzarsi su un criterio di "comparazione" di difficile sviluppo per il caso di specie.
Un criterio "logico" che trova il suo fondamento sulla opportunità di poter individuare un valore per il bene che, se pur irrisorio, possa comunque trovare un valido riscontro economico in fase di una eventuale aggiudicazione, e quindi facendo perno su uno degli aspetti positivi che lo contraddistinguono, e quindi il fattore di potenziale "pertinenzialità" rispetto alla unità abitativa a cui potrebbe essere abbinato, ovvero costituirne eventualmente parte sostanziale.
Semplificando, si ritiene quindi congruo quantificare il valore del bene alla stregua di una resede esclusiva pertinenziale ad una ipotetica unità abitativa, e quindi avvalendosi dei criteri generali definiti al punto d) dell'allegato "C" del D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, e pertanto computare il valore dello stesso nella misura del 10 % rispetto a quella considerata per i vani principali, e quindi per le unità abitative.
Procedendo quindi in tal senso, e da verifiche effettuata sulla piattaforma telematica "Sister" ed incrociando quindi i dati catastali con quelli dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari), è stato possibile accertare che proprio una delle unità abitative facenti parte del complesso residenziale limitrofo al bene staggito risulta tutt'ora oggetto di un preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data 29.11.2021 repertorio n. 70.132 raccolta n. 29.335, trascritto a Pistoia in data 03.12.2021 al n. 8126 di Registro Particolare.
Unito alla presente come allegato n. "83" si riporta copia del citato preliminare di compravendita unitamente alle visure e planimetrie catastali di riferimento.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A titolo puramente informativo si che rileva che la porzione immobiliare trattata è costituita appunto dall'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte attualmente identificate al Catasto Fabbricati del comune di Serravalle Pistoiese sul foglio di mappa n. 35 dal mappale n. 1273 subalterno n. 5.
Per la stessa si rileva un prezzo di vendita pattuito tra le parti in € 295.000, e quindi tenuto conto del fatto che detto prezzo risulta comprensivo anche del locale autorimessa pertinenziale, si estrapola un valore individuabile approssimato in circa €/mq. 2.000,00.
Pertanto, verificato che la consistenza catastale del bene staggito è di rilevabili mq. 15, ed utilizzando quindi il criterio di cui al citato D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, si ottiene:
€ 2.000,00 x 10%= Euro 200/mq.
Mq. 15 x Euro 200/mq.= € 3.000,00

Facendo seguito a tutto quanto sopra e tenuto quindi conto delle criticità evidenziate per il bene staggito nel contesto della presente perizia, si ritiene quindi di poter individuare per lo stesso un più probabile valore di mercato pari ad € 3.000,00

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che sta attraversando una particolare fase storica che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per i beni immobili, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.
Quanto sopra per significare che tale situazione potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo il parametro di stima utilizzato, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.	15,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Valore finale di stima: **€ 3.000,00**

LOTTO 19

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Bene N° 19** - Parcheggio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

Trattasi di un'area catastalmente individuata ed identificata per una superficie di mq. 546, costituente di fatto opere di urbanizzazione primaria, e quindi da ritenersi ad uso pubblico, consistenti in allargamento stradale della via Valli, parcheggi e marciapiedi andati a realizzare in conseguenza della edificazione da parte della società esecutata del complesso residenziale posto ad ovest della medesima area, il tutto posto in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo", via Valli. Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Per permettere una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "78" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area di interesse, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1274, Categoria F1

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

Alla luce di tutto quanto enunciato nella presente perizia si ritiene che per l'area scoperta in trattazione non debba essere quantificato alcun valore, in quanto sulla base dello stato dei luoghi, nonché in osservanza degli obblighi che la società esecutata si è assunta nei confronti dell'Amministrazione Comunale in virtù anche della convenzione urbanistica 21.06.2002 (allegato n. "74"), anche se quest'ultima ad oggi non perfezionata con la stipula del definitivo atto pubblico di cessione a titolo gratuito, la stessa costituisce di fatto un'area destinata ad allargamento stradale, parcheggi e marciapiedi da ritenersi di uso pubblico, e pertanto comunque nella disponibilità del Comune di Serravalle Pistoiese.

Destinazione peraltro confermata dalle risultanze di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Serravalle Pistoiese, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, ed unita alla presente come allegato n. "72".

Si ritiene pertanto che anche le eventuali problematiche evidenziate in merito alle incongruenze tra stato di fatto con lo stato catastale, ovvero quello progettuale, dell'area di interesse, anche in rapporto alle limitrofe proprietà confinanti, e se effettivamente accertate, debbano essere demandate, se del caso, proprio al citato Comune di Serravalle Pistoiese.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Parcheggio Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.	546,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

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 18/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Riprese aeree beni in Comune di Pistoia
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 1 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura camerale società esecutata
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.913 raccolta n. 32.046
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.915 raccolta n. 32.048
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.917 raccolta n. 32.050
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale beni Comune Pistoia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazioni sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Corrispondenze con Comune di Pistoia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Corrispondenze con Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- ✓ N° 11 Altri allegati - Corrispondenze con Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 12 Altri allegati - Corrispondenze amministratore condominio beni in Pistoia
- ✓ N° 13 Altri allegati - Corrispondenze con Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota informativa preliminare
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 1 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atto unilaterale d'obbligo Notaio Marco Regni in data 10.03.2006 repertorio n. 194.392 raccolta n. 33.700, nonché ulteriore successivo atto unilaterale d'obbligo a variazione del medesimo notaio in data 16.05.2008 repertorio n. 202.649 raccolta n. 38.847, e convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 19.07.2005 repertorio n. 189.912 raccolta n. 32.045
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione tecnica normativa urbanistica - beni in Comune di Pistoia
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione progettuale - beni in Comune di Pistoia
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione condominio - beni in Comune di Pistoia
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 2 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 2 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 23 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 3 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 3 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 25 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 4 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 4 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 27 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 5 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 28 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 5 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 29 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 6 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 30 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 6 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 31 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 7 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 32 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica Lotto 7 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 33 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 7 - Comune di Pistoia
- ✓ N° 34 Altri allegati - Riprese aeree beni in Comune di Quarrata - Lotti n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14
- ✓ N° 35 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 8 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 36 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Marco Regni in data 15.04.2010 repertorio n. 207.803 raccolta n. 42.548
- ✓ N° 37 Altri allegati - Documentazione catastale beni Comune Quarrata

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- ✓ N° 38 Altri allegati - Corrispondenze con Comune di Quarrata
- ✓ N° 39 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica beni Comune di Quarrata
- ✓ N° 40 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 8 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 41 Altri allegati - Atto pubblico di costituzione di servitù e donazione ai rogiti del notaio Patrizia de Luca in data 27.03.2002 repertorio n. 36.845 raccolta n. 2.738
- ✓ N° 42 Altri allegati - Documentazione tecnica normativa urbanistica - beni in Comune di Quarrata
- ✓ N° 43 Altri allegati - Documentazione progettuale - beni in Comune di Quarrata
- ✓ N° 44 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 9 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 45 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 9 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 46 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 10 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 47 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 10 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 48 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 11 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 49 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 11 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 50 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 12 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 51 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 12 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 52 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 13 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 53 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 13 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 54 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 14 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 55 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 14 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 56 Altri allegati - Riprese aeree bene in Comune di Quarrata - Lotto n. 15
- ✓ N° 57 Altri allegati - Elaborato grafico Lotto 15 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 58 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Angela Russo in data 24.10.2001 repertorio n. 58.149 raccolta n. 2.203
- ✓ N° 59 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Angela Russo in data 21.01.2000 repertorio n. 54.677 raccolta n. 2.037
- ✓ N° 60 Altri allegati - Richiesta notizie Comune di Quarrata - Servizio Lavori Pubblici
- ✓ N° 61 Altri allegati - Atto unilaterale d'obbligo in data 21.01.2000, registrato a Pistoia il 27.01.2000 al n. 223
- ✓ N° 62 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 15 - Comune di Quarrata
- ✓ N° 63 Altri allegati - Copia certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e alla bozza dell'atto di cessione a titolo gratuito al Comune di Quarrata per Lotto 15
- ✓ N° 64 Altri allegati - Copia della Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 46 del 07.03.2000

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- ✓ N° 65 Altri allegati - Documentazione comparabili beni Comune di Quarrata
- ✓ N° 66 Altri allegati - Riprese aeree bene in Comune di Serravalle Pistoiese - Lotti n. 16 - 17 - 18
- ✓ N° 67 Altri allegati - Elaborato grafico Lotti 16 - 17 - 18 - 19 - Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 68 Altri allegati - Atto pubblico ai rogiti del notaio Marco Regni in data 11.06.2002 repertorio n. 155.017 raccolta n. 23.909
- ✓ N° 69 Altri allegati - Dichiarazione di successione registrata a Pistoia in data 17.01.1996 al n. 59 volume n. 1112 e relativa accettazione eredità
- ✓ N° 70 Altri allegati - Documentazione catastale beni Comune Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 71 Altri allegati - Corrispondenze con Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 72 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica beni Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 73 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 16 - Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 74 Altri allegati - Convenzione edilizia sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000
- ✓ N° 75 Altri allegati - Documentazione tecnica normativa urbanistica - beni in Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 76 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 17 - Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 77 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 18 - Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 78 Altri allegati - Riprese aeree bene in Comune di Serravalle Pistoiese - Lotto n. 19
- ✓ N° 79 Altri allegati - Richiesta notizie Comune di Serravalle Pistoiese - Servizio Lavori Pubblici
- ✓ N° 80 Altri allegati - Ricognizione fotografica Lotto 19 - Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 81 Altri allegati - Copia Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili n. 392 del 28.02.2002 (Pratica Edilizia n. 392 dell'anno 2000), e successiva variante n. 47 del 17.02.2004 (Pratica Edilizia n. 47/2003)
- ✓ N° 82 Altri allegati - Documentazione comparabili beni Comune di Pistoia
- ✓ N° 83 Altri allegati - Documentazione comparabili beni Comune di Serravalle Pistoiese
- ✓ N° 84 Altri allegati - Comunicazioni invio alle parti perizia

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.

Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
  Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
  Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, puà essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.
  Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metric dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.

Trattasi di un appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco "A", e posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via della Catena posta ad ovest dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 32, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pistoia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica del bene staggito attualmente identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 267 dal mappale n. 1050 subalterno 32. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 18.05.2022 emerge che l'area territoriale nell'ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in zona classificata quale "tessuti di recente formazione stabili - consolidati" tipo "TR1", normata dall'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: "Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, puà essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, lo stesso ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 5 – Aree della pianura, in Sistema Funzionale della pianura produttiva – Sub Sistema dell'agricoltura specializzata. Si evince altresì che l'area in esame risulta ubicata all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Secondo inoltre la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, l'area sulla quale insiste il bene staggito risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera b) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), ed integrato e corretto dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che prevede che sono comunque di interesse paesaggistico e quindi sottoposti

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

alle disposizioni dello stesso: a) ……omissis……; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) ……omissis……; A maggior chiarezza si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "32". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "18" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 1.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 7, di conformazione planimetrica irregolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 793, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 1.400,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 56, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 794, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 11.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
  Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 40, di

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 795, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2"

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 8.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 28, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 796, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 5.600,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 23, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 797, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.600,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
  Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 798, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 4.200,00**

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno identificato attualmente da un'area scoperta completamente pavimentata, della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 799, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 2.200,00**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.
Trattasi di due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e quindi opere di urbanizzazione primaria, ubicate in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", quest'ultima costituente una borgata che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. Per permettere una più chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alla ripresa aerea che viene unita alla presente quale allegato n. "56" raffigurante l'area ove risultano inserite le due strisce di terreno, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 753, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 755, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Quarrata il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito, nel suo complesso. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 13.05.2022, il Comune si è limitato ad indicare genericamente le aree urbanistiche ove il bene staggito, unitamente anche a quelli costituenti gli ulteriori lotti di cui alla presente perizia tecnica, e

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

quindi nel loro complesso, risultano ricadere secondo gli attuali strumenti urbanistici vigenti, senza perciò specificare per ogni singolo bene la relativa zona e/o zone urbanistiche ove ricade. E' evidente quindi che sulla base del combinato disposto tra l'indicazione generale data dal Comune di Quarrata nella certificazione appena sopra indicata, e la lettura grafica di quanto desumibile dalle cartografie urbanistiche rilevabili dal sito internet dello stesso Comune, non è possibile da parte dello scrivente indicare con chiarezza e precisione la effettiva area urbanistica in cui risulta effettivamente ricadere il bene staggito. Stante tale circostanza, di seguito lo scrivente si può unicamente limitare ad enunciare di seguito tutte le varie aree urbanistiche indicate dal citato Comune, con la precisazione che comunque le stesse non presentano caratteristiche di aree "edificabili", ma al massimo, alcune di esse, possono concorrere e contribuire con la loro estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. Appreso ciò si rileva che secondo il Piano Operativo vigente per il Comune di Quarrata (adottato con D.C.C. n. 59 del 12.07.2018, approvato con D.C.C. n. 61 del 24.07.2020, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 23.12.2020) ed efficacie dal 22.01.2021, sono state individuate le seguenti aree: - Aree agricole pedecollinari "EP3" normate dall'art. 94 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Tessuti consolidati ordinati "TC2" normate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" normate dall'art. 130 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "39". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Quarrata, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "42" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 18, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 16, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Prezzo base d'asta: **€ 3.600,00**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 9, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 17, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72". Accertato che nessun'altra indicazione a livello urbanistico risulta riportata sulla predetta certificazione, e quindi a titolo informativo, non si esclude che anche se per una minima parte in estremità sud, la piccola striscia di terreno possa essere interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che riporta: "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: a) ……..omissis……; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 34 del 2018 h) ……..omissis…….. In tal senso si rimanda sia alla cartografia del sopra menzionato Piano Operativo Comunale (POC), nonché a quanto individuabile dalla cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 1.800,00**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.

Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 15, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 18, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che la piccola striscia di terreno in trattazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata come "Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Piana Pistoiese" tipo "E2", normata dall'art. 24 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale la piccola striscia di terreno risulta interamente ricadere invece in zona classificata come "Tessuto consolidato" tipo "B1", normata dall'art. 41.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale, in caso di realizzazione di un intervento risulta valida la previsione più restrittiva tra gli stessi. Appurato ciò, ed ai fini della presente perizia si segnala comunque che il bene in trattazione, accertata la sua consistenza, conformazione e dislocazione spaziale, non presenta caratteristiche di area "edificabile", ma al massimo può eventualmente concorrere e contribuire con la sua estensione, alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati già esistenti, e nulla più. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72". Accertato che nessun'altra indicazione a livello urbanistico risulta riportata sulla predetta certificazione, e quindi a titolo informativo, si segnala che la piccola striscia di terreno risulta altresì interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42? Codice dei beni culturali e del paesaggio, (pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dal Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2008), che riporta: "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: a) ……..omissis……; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 34 del 2018 h) ……..omissis…….. In tal senso si rimanda sia alla cartografia del sopra menzionato Piano Operativo Comunale (POC), nonché a quanto individuabile dalla cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie del Piano Operativo attualmente vigente per il Comune di Quarrata, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 3.000,00**

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Parcheggio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.
Trattasi di un'area catastalmente individuata ed identificata per una superficie di mq. 546, costituente di fatto opere di urbanizzazione primaria, e quindi da ritenersi ad uso pubblico, consistenti in allargamento stradale della via Valli, parcheggi e marciapiedi andati a realizzare in conseguenza della edificazione da parte della società esecutata del complesso residenziale posto ad ovest della medesima area, il tutto posto in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo", via Valli. Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Per permettere una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "78" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area di interesse, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1274, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 04.05.2022 e recante il n. 7092 di protocollo, emerge che l'area di interesse ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Serravalle Pistoiese, aggiornato in ultimo con la Variante Organica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.03.2016, interamente in zona classificata: - per porzione come "Aree destinate alla viabilità veicolare – parcheggi pubblici" normate dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - per porzione come "Verde di corredo stradale e viali alberati" normate dall'art. 39 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2022 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) secondo il quale l'area di interesse risulta anche in questo caso ricadere in zona classificata: - per porzione come "Aree destinate alla viabilità veicolare – parcheggi pubblici" normate dall'art. 49 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; - per porzione come "Verde di corredo stradale e viali alberati" normate dall'art. 51 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Stante quanto appena sopra riportato si evidenzia quindi che per il Comune di Serravalle Pistoiese vige attualmente il regime di salvaguardia tra lo strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) e lo strumento urbanistico adottato (Piano Operativo Comunale), per effetto del quale le previsioni in merito alle zone urbanistiche dell'area di interesse sono rimaste di fatto invariate. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "72". Appurato ciò, si evince chiaramente anche dalle risultanze della predetta certificazione che l'area di interesse risulta di fatto un'area da ritenersi ad uso pubblico in virtù del fatto che risulta costituita da parcheggi, marciapiedi ed allargamento della limitrofa via Valli, e quindi in conformità a quanto previsto anche nella convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, unita in copia alla presente come allegato n. "74". In tal senso però non si esclude che la consistenza dell'area così come catastalmente individuata non trovi corrispondenza con l'effettivo stato dei luoghi, ovvero con la consistenza di quanto progettualmente previsto nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Serravalle, e quindi in quanto individuato nelle cartografie unite ai predetti due strumenti urbanistici attualmente vigenti in regime di salvaguardia. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Serravalle Pistoiese, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "75" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici attualmente vigenti in regime di salvaguardia per il Comune di Serravalle Pistoiese, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 10, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "15", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 11, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un'autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "22", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi e dalla quale emerge che, almeno alla data del sopralluogo, il bene staggito risultava comunque occupato.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 12, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un'autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "24", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi e dalla quale emerge che, almeno alla data del sopralluogo, il bene staggito risultava comunque occupato.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 13, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, nonché dalla presenza di un'autovettura ivi parcheggiata, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "26", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 15, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "28", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena n.c. 34, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 16, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto in trattazione, valutata la sua destinazione e caratteristiche, può considerarsi in normale stato di conservazione, atteso che sulla base di quanto potuto accertare visivamente in loco, e quindi dall'usura della relativa pavimentazione e macchie presenti sulla stessa, risulterebbe comunque impropriamente utilizzato ed usufruito per il posteggio di autovetture, presumibilmente da soggetti terzi proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato residenziale di maggior consistenza. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato, si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "30", una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto avente dimensioni planimetriche regolari, inserito in un contesto di natura condominiale, comprendete nel suo complesso un fabbricato principale costituito da unità abitative con relative pertinenze scoperte denominato "Condominio Blocco "A"", oltre ulteriore manufatto distaccato elevato su un unico piano fuori terra comprendente box ad uso garage, il tutto corredato infine di aree e spazi scoperti comuni dai quali si accede, tra gli altri, anche al menzionato posto auto in trattazione. La costruzione di tale complesso residenziale, unitamente ad altro complesso limitrofo e posto più a sud, risulta essere stata ultimata secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica reperita, nell'anno 2008, e perciò in epoca tuttavia recente. Il tutto, avente un gradevole aspetto architettonico, risulta quindi inserito in un contesto residenziale, posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Il bene in questione risulta quindi facilmente raggiungibile per mezzo della predetta principale via di Montalbano, dalla quale si dirama poi via della Catena, costituita quest'ultima da viabilità con fondo completamente asfaltato ed alla quale fanno da corredo giardini, posti auto e comunque aree, tutte pubbliche, che hanno trovato la loro origine, quali opere di urbanizzazione primaria di corredo, tra gli altri, anche del contesto condominiale ove risulta inserito il posto auto scoperto in trattazione. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture, primarie e secondarie e pertanto servita dai principali servizi e utenze pubbliche. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via della Catena, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 1050, Sub. 32, Categoria F1	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "33" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno nudo, semplicemente inerbito, di ridotta superficie e costituente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari, residuata in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggior consistenza, del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco "A", e posto nella prima periferia della città di Pistoia, in località denominata "Case Nuove di Masiano" della Frazione di "Masiano", un borgo di poche centinaia di abitanti sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via di Montalbano che funge da collegamento tra la città di Pistoia a nord, e le limitrofe frazioni di "Cantragrillo" e poi a seguire "Casalguidi" a sud, queste ultime appartenenti al Comune di Serravalle Pistoiese. Viabilità quest'ultima che risulta peraltro essere stata notevolmente alleggerita dalla presenza di traffico veicolare, in virtù della realizzazione della variante (Strada Provinciale 9) posta poco più ad est. Ai margini del contesto residenziale sono presenti ancora oggi ampi spazi scoperti utilizzati per l'attività vivaistica, molto diffusa in tale area, con la presenza anche di aziende a carattere familiare. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività industriali e artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via della Catena posta ad ovest dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "1" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.400,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 793, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 794, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 16, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "40" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "35".		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 7, di conformazione planimetrica irregolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 794, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	56,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 795, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 14, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 3,80 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 14. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "45" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "44".		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 56, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 795, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	40,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 796, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 12, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,85 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 12. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "47" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "46".		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 40, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.600,00

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 796, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	28,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 10, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,95 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 10. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "49" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "48".
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 28, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.600,00

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 797, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	23,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 797 et n. 798, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 8, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,98 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 8. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "51" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "50".
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 23, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.200,00

Bene N° 13 - Terreno	
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 798, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva. Quanto sopra anche per il fatto che secondo quanto intuibile e riscontrabile a livello visivo in loco, lo stesso, unitamente agli ulteriori terreni identificati dai mappali n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 et n. 797, anch'essi oggetto della presente perizia, costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato in estremità ovest da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastante paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sui lati est e nord delimitato invece sempre da recinzioni della medesima tipologia, ma con inseriti cancelli di tipo carrabile che consentono l'accesso alle varie aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale edificato nei primi anni '2000 sempre dalla società esecutata. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 17, oggi in proprietà dei signori **** Omissis ****. In particolare in estremità sud est del bene staggito, risulta quindi presente nell'ambito della recinzione esistente, un cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, ad unica anta, della larghezza di circa mt. 2,98 che consente appunto l'accesso carrabile alla resede scoperta pertinenziale dell'unità abitativa identificata catastalmente dal mappale n. 678 subalterno 17. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione dello stesso, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "53" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "52".		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.200,00

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 799, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Il piccolo appezzamento di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentato come un'area scoperta completamente pavimentata in elementi autobloccanti e di fatto utilizzata a servizio della limitrofa resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa attualmente identificata dal mappale n. 678 subalterno 4. Per quanto di interesse per il presente bene, ed a titolo informativo, si segnala che lo stesso, salvo le incongruenze rilevate tra i limiti, o delimitazioni, reali, con quelli catastali, in estremità est risulta infatti confinare, quale "naturale prosecuzione" con la resede scoperta di pertinenza della predetta unità abitativa oggi in proprietà della signora **** Omissis ****. Per tale motivo l'area risulta quindi in buono stato di conservazione, e oltretutto si segnala la presenza di un manufatto accessorio con struttura in legno, che in virtù delle incongruenze tra i limiti di proprietà catastali e lo stato di fatto, non si esclude possa insistere anche su porzione del bene staggito. Medesima circostanza si rileva per il palo a sostegno delle linee di utenza pubblica, anch'esso presente in loco, nonché per la ulteriore presenza di un faretto di illuminazione installato a pavimento, e quindi nell'ambito della pavimentazione costituita da elementi autobloccanti. Quest'ultima condizione fa presagire peraltro al fatto che vi siano anche al di sotto dello stesso pavimento, impianti o comunque tubazioni e/o linee elettriche a servizio del faretto, e quest'ultime allacciate presumibilmente ad un quadro elettrico comunque di pertinenza della predetta unità abitativa identificata dal mappale n. 678 subalterno 4 in proprietà della signora **** Omissis **** Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, e quindi in conseguenza di variazioni che potrebbe essere apportate rispetto a quanto accertato dallo scrivente nel periodo intercorrente tra le date dei sopralluoghi effettuati e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "55" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "54".		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno identificato attualmente da un'area scoperta completamente pavimentata, della superficie catastale di appena mq. 21, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto intercluso, posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", una borgata quest'ultima che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. In particolare il bene risulta collocato in una zona collinare denominata appunto "Valenzatico", a nord ovest rispetto al limitrofo centro cittadino di Quarrata dal quale dista circa 2 Km, comunque urbanizzata, in quanto risultano ivi presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuola media dell'infanzia, la caratteristica struttura della chiesa dei Santi Maria e Clemente, nonché l'altrettanto caratteristica **** Omissis ****, quest'ultima nota struttura settecentesca utilizzata per cerimonie e ricevimenti. Lo stesso risulta quindi raggiungibile percorrendo da est verso ovest la pubblica via delle Corbellicce, in diramazione dalla principale via Vecchia Fiorentina I^ Tronco. Sostanzialmente risulta ubicato nella porzione collinare della Frazione di "Valenzatico" in quanto posta a quota altimetrica leggermente superiore al resto del contesto paesaggistico circostante, e come già anticipato delimitato ad est da un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale, mentre ad ovest da un'area caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione, anche boschiva, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Trattasi quindi di un'area sempre legata alle sue origini agricole, ma che con il tempo ha subìto una parziale trasformazione del territorio con l'insediamento e sviluppo di alcune attività commerciali ed anche artigianali comunque di piccole e medie dimensioni, e conseguentemente la edificazione di nuovi edifici di natura residenziale che sono andati ad incrementare l'originario storico tessuto insediativo. Nello specifico l'appezzamento di		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto intercluso e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via delle Corbellicce posta a sud dello stesso. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "34" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 15

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - via delle Corbellicce, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 753, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 755, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	215,00 mq
Stato conservativo:	Le due strisce di terreno, al netto delle incongruenze riscontrate tra i limiti, o delimitazioni di proprietà, reali, con quelli catastali, e quindi questi ultimi così come desumibili dalla cartografia catastale attuale wegis, risultano costituire l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e pertanto completamenti pavimentati con conglomerato bituminoso (asfalto). Tali strisce, come rilevabile catastalmente, risultano individuate a margine del lotto di terreno ove la stessa società esecutata ha edificato nei primi anni '2000 il limitrofo complesso residenziale. Nello specifico non si esclude la possibilità che la consistenza catastale di tali strisce di terreno non trovi riscontro con lo stato dei luoghi, ipotizzando in tal senso la possibilità che l'effettivo allargamento della sede stradale non trovi corrispondenza con la maggior consistenza catastale andata invece ad individuare ed identificare per lo stesso. Non si esclude in tal senso che la consistenza così come catastalmente individuata non vada ad interessare anche aree confinanti limitrofe. In riferimento allo stato conservativo del bene, si ritiene unicamente di precisare che a fronte della possibilità di edificare il predetto complesso residenziale, la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Quarrata un atto unilaterale d'obbligo in data 21.01.2000, registrato a Pistoia il 27.01.2000 al n. 223, ed ivi trascritto in data 11.02.2000 al n. 1076 del Registro Generale e n. 743 del Registro Particolare, con il quale sono stati previsti a carico della medesima gli obblighi e condizioni come testualmente di seguito riportati: - La Società **** Omissis ****, come sopra costituita, si obbliga formalmente, liberamente e senza riserva ad eseguire …….. omissis…….. il completamento delle opere di urbanizzazione parzialmente esistenti, come specificato di seguito e in particolare si obbliga a: 1) Assumere a proprio carico le seguenti opere di urbanizzazione, come da tavole di disegno esecutive n. 1, n. 2 bis e n. 3 redatte dal Geom. **** Omissis ****, che vengono allegate alla presente scrittura ……..omissis…….; 2) Assicurare la buona manutenzione degli impianti e manufatti suddetti fino a quando il comune non chiederà il trasferimento e comunque un periodo non superiore ad anni 2 (due) dall'avvenuta certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di regolare esecuzione; 3) Si impegna, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli oneri a suo tempo assunti nei confronti di questa Amministrazione e non ancora soddisfatti alla data di alienazione; 4) ……omissis……. A maggior chiarezza di quanto sopra si rimanda integralmente al contenuto di detto atto unilaterale d'obbligo che viene unito alla presente come allegato n. "61". A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "62" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "57". Quanto sopra quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.
Descrizione:	Trattasi di due piccole strisce di terreno, in unico corpo, catastalmente individuate ed identificate quali aree costituenti l'allargamento della sede stradale di via delle Corbellicce, e quindi opere di urbanizzazione primaria, ubicate in Comune di Quarrata, Frazione denominata "Valenzatico", quest'ultima costituente una borgata che conta all'attualità poco meno di duemila abitanti, e sviluppantesi essenzialmente lungo la principale via del Cantone e la sua prosecuzione via Vecchia Fiorentina I^ Tronco, che di fatto fungono da collegamento tra le limitrofe città di Pistoia a nord ovest, e di Quarrata a sud est. Per permettere una più chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alla ripresa aerea che viene unita alla presente quale allegato n. "56" raffigurante l'area ove risultano inserite le due strisce di terreno, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600,00

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 16, Categoria F1	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza di alcune piante infestanti nonché alcuni vasi ed un piccolo bidone per la raccolta rifiuti. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "73" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".		
Descrizione:	Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 18, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.800,00

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 17, Categoria F1	**Superficie**	9,00 mq
Stato conservativo:	La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza di alcune piante infestanti nonché presenza di alcune tubazioni in polietilene. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "76" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".		
Descrizione:	Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 9, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1273, Sub. 18, Categoria F1	**Superficie**	15,00 mq
Stato conservativo:	La piccola striscia di terreno in trattazione alla data dei sopralluoghi si è presentata semplicemente inerbita, con presenza però di ramificazioni provenienti dalla pianta ornamentale (siepe) presente all'interno della limitrofa area scoperta, quest'ultima di pertinenza dell'unità abitativa contraddistinta catastalmente dal mappale n. 1273 subalterno n. 6, di proprietà della signora **** Omissis ****. Quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà del bene, anche in conseguenza della mancata manutenzione della stessa, e quindi a seguito della eventuale crescita di piante infestanti che potrebbe avvenire nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del medesimo. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato. A maggior		

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "77" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito unito alla presente come allegato n. "67".
Descrizione:	Trattasi di una piccola striscia di terreno semplicemente inerbita della superficie catastale di appena mq. 15, di conformazione planimetrica pressoché regolare, di fatto interclusa e posta ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali, in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo". Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Nello specifico, il bene staggito risulta ubicato in via Valli, anche se non direttamente comunicante e raggiungibile dalla stessa, in quanto intercluso, ovvero circondato attualmente da aree e terreni, questi ultimi in proprietà a soggetti terzi estranei al presente Procedimento. Come già anticipato risulta tuttavia ubicato ai margini di un'area scoperta costituita da resedi pertinenziali ad unità abitative facenti parte del complesso residenziale di recente realizzazione ed edificato proprio dalla Società esecutata, ad est, mentre sui restanti lati risulta confinare con aree scoperte in parte caratterizzate dalla presenza anche di folta vegetazione, e pertanto proprio ai margini della zona urbanizzata. Area quest'ultima che risulta comunque prossima alla zona centrale della località di "Cantagrillo" ed oggetto ancora oggi di espansione urbanistica accertata la presenza di fabbricati di abitazione attualmente in corso di edificazione. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo la via Baco, in diramazione della principale via Provinciale di Montalbano, all'altezza della Piazza Brunello Biagini, e quindi immettendosi nella via Valli, quest'ultima peraltro viabilità di collegamento anche con la limitrofa località di "Casalguidi", sempre del Comune di Serravalle Pistoiese. Un'area che nel suo complesso risulta quindi urbanizzata in quanto vi risultano presenti sia viabilità che servizi anche di natura commerciale di medie e piccole dimensioni, oltre a scuole, farmacie, strutture sportive quali palestra, campo sportivo e piscine. Ribadendo, si segnala che la piccola striscia di terreno in trattazione, secondo anche quanto rilevabile dalla documentazione catastale agli atti, risulta all'attualità di fatto interclusa e pertanto non direttamente raggiungibile dalla pubblica via Valli posta a est della stessa. Circostanza questa meglio approfondita nel contesto della presente perizia tecnica. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "66" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 19

Bene N° 19 - Parcheggio			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - via Valli, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	546,00 mq

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

	- Fg. 35, Part. 1274, Categoria F1
Stato conservativo:	In riferimento allo stato conservativo del bene, si ritiene unicamente di precisare che a fronte della possibilità di edificare il predetto complesso residenziale, la società esecutata ha sottoscritto con il Comune di Serravalle Pistoiese una convenzione urbanistica sottoscritta dal Notaio Marco Regni in data 21.06.2002 repertorio n. 155.343 raccolta n. 24.000, registrata a Pistoia in data 28.06.2002 al n. 1113 Serie 1, ivi trascritta in data 19.07.2002 al n. 4037 del Registro Particolare, con la quale sono stati previsti a carico della medesima gli obblighi e condizioni come testualmente di seguito riportati: - i proprietari si obbligano per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare: a cedere al titolo gratuito al Comune di Serravalle Pistoiese ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 le aree destinate ad urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) in quella quantità e forma che risulterà dal frazionamento da eseguirsi prima del collaudo. Si obbligano altresì per loro, loro eredi, o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (servizi canalizzati, strade, marciapiedi, oltre parcheggi pubblici di previsione) ……omissis…… A maggior chiarezza di quanto sopra si rimanda integralmente al contenuto di detta convenzione urbanistica che viene unita alla presente come allegato n. "74". A maggior chiarimento di quanto illustrato si ritiene opportuno unire alla presente come allegato n. "80" una ricognizione fotografica a colori che ritrae l'effettivo stato dei luoghi con relativa planimetria con indicazione dei punti di vista delle varie riprese fotografiche, rimandando inoltre anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato schematico ed indicativo del bene staggito, e che unito alla presente come allegato n. "67". Quanto sopra quale "fotografia" dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi effettuati, precisando nel contempo che alcune delle caratteristiche fin qui evidenziate e descritte, e quindi nel loro complesso, potrebbero subire variazioni o comunque essere variate nel periodo successivamente alla stesura della presente perizia, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati.
Descrizione:	Trattasi di un'area catastalmente individuata ed identificata per una superficie di mq. 546, costituente di fatto opere di urbanizzazione primaria, e quindi da ritenersi ad uso pubblico, consistenti in allargamento stradale della via Valli, parcheggi e marciapiedi andati a realizzare in conseguenza della edificazione da parte della società esecutata del complesso residenziale posto ad ovest della medesima area, il tutto posto in Comune di Serravalle Pistoiese, località denominata "Cantagrillo", via Valli. Il Comune di Serravalle Pistoiese avente una estensione di 42,11 Kmq., ha origine medioevale, costituito, oltre che dal capoluogo, da numerose località, quali appunto quella di "Cantagrillo", nell'ambito della quale risulta ricadere il bene in argomento. Il territorio Comunale si caratterizza per una morfologia alquanto irregolare, in considerazione delle quote altimetriche che variano da un minimo di 30 metri s.l.m. nella zona sud - orientale, presso appunto la località di "Cantagrillo", ad un massimo di 575 metri nella zona settentrionale, al confine con il Comune di Pistoia. Il paesaggio, collinare, risulta caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua (torrenti) denominati Stella e Nievole nonché dal fiume Ombrone. Come il suo nome lascia intendere chiaramente, il territorio Comunale si estende nella zona in cui le ultime pendici dell'Appennino si uniscono ai rilievi del monte Albano serrando le valli della Nievole e dell'Ombrone. Come già anticipato, lo stesso risulta confinare per tutto il suo lato settentrionale con il territorio del Comune di Pistoia, ad oriente con quello del Comune di Quarrata, a sud con quelli di Lamporecchio, Larciano, Monsummano Terme, mentre ad occidente con i Comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme e Marliana. In particolare la località denominata "Cantagrillo" ha sùbito negli ultimi decenni una importante crescita a livello di espansione urbanistica, materializzatasi nella realizzazione di nuovi edifici, nella maggior parte ad uso residenziale e normalmente di dimensioni contenute e di pregevole aspetto anche architettonico. Per permettere una chiara ed immediata individuazione del contesto appena sopra illustrato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della presente, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite alla presente quale allegato n. "78" raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area di interesse, contornata con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica allegata nel contesto della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018
  N° repertorio: 1158
  N° raccolta: 8918

Trascrizioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 88.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.017,46
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
Quota: 1/1
Importo: € 608.995,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 304.497,55
Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55
  Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
  Data: 03/09/2018

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 304.497,55

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1
  Importo: € 608.995,10
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 304.497,55
Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA N.C. 34, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095
- **Ipoteca riscossione** derivante da Ruolo 0424
  Iscritto a Pistoia il 04/09/2018
  Reg. gen. 7496 - Reg. part. 1176
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Importo: € 608.995,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 304.497,55
Rogante: agenzia Entrate - Riscossione
Data: 03/09/2018
N° repertorio: 1158
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CATENA, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.017,46
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 88.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.017,46
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLE CORBELLICCE, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA VALLI, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA VALLI, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA VALLI, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 88.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.481,12
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 8.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/02/2014
N° repertorio: 481

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 19 - PARCHEGGIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA VALLI, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 08/05/2014
  Reg. gen. 2892 - Reg. part. 448
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.481,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 70.481,12
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 8.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 05/02/2014
  N° repertorio: 481

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 22/11/2016
  Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1616
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 108.017,46
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/11/2016
  N° repertorio: 3095

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pistoia il 24/03/2022
  Reg. gen. 2824 - Reg. part. 1851
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9309c