

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                    | 3         |
| Premessa .....                                                   | 3         |
| Descrizione .....                                                | 3         |
| Lotto Unico .....                                                | 4         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 4         |
| Titolarità .....                                                 | 4         |
| Confini.....                                                     | 5         |
| Consistenza.....                                                 | 5         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5         |
| Dati Catastali .....                                             | 6         |
| Precisazioni .....                                               | 7         |
| Patti.....                                                       | 7         |
| Stato conservativo .....                                         | 7         |
| Parti Comuni .....                                               | 8         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 8         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 8         |
| Stato di occupazione.....                                        | 8         |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 9         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9         |
| Normativa urbanistica .....                                      | 11        |
| Regolarità edilizia .....                                        | 11        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 13        |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 13        |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                       | 16        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 19        |
| <b>Lotto Unico .....</b>                                         | <b>19</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E..... | 20        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00 .....</b>      | <b>20</b> |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 21        |

In data 30/05/2025, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@yahoo.com;cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155 angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: lat.43.85- long.10.97)

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito, dai piani terra, primo, secondo e terrazza di copertura di un fabbricato a destinazione commerciale, originariamente costruito come unico complesso a tre piani fuori terra destinato ad esposizione e vendita di mobili.

Successivamente il piano terra è stato frazionato e alienato a diversa società, mentre la parte superiore (primo, secondo e terrazza) è rimasta di proprietà dell'esecutato ed è quella oggetto di esecuzione.

Allo stato dei luoghi l'immobile si compone di locale open space per entrambi i piani (primo e secondo) con servizio e terrazza a copertura (al piano terzo), striscie di resede sui lati nord-ovest e sud-ovest accessibili solo a livello pedonale

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

La parte pignorata non dispone di accesso autonomo regolare.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha accesso da porticato esclusivo, già alienato a terzi insieme a maggior consistenza con atto notarile del 2007 (rogato dal not. Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 27.11.2007 rep.51596 racc.15124 e trascritto il 11.12.2007 RP 6750 (che si allega sotto la lettera "K1"). Si allega della porzione alienata anche la planimetria catastale, dove è rappresentato graficamente il porticato, e la relativa visura catastale (lettera G1 e F1)

Con il medesimo atto, la parte venditrice si è riservata il diritto di passo sul predetto porticato, al fine di garantire l'accesso all'unità oggi eseguita.

Pertanto, l'accesso all'immobile avviene attraverso porzione non più di proprietà del debitore eseguito, ma gravata da servitù di passaggio attiva a favore dell'immobile pignorato.

Attualmente il porticato risulta chiuso mediante infisso vetrato, dotato di serratura, le cui chiavi sono detenute dal debitore eseguito, che ne consente l'uso esclusivo. L'accesso avviene solo dal n.c.3 di Via Marconi.

Pertanto, pur sussistendo formalmente una servitù di passaggio a favore dell'immobile eseguito, l'accesso materiale avviene attraverso un'area di proprietà altrui, oggi fisicamente chiusa e nella disponibilità del debitore, circostanza che limita l'autonomia e la libera fruibilità del bene, che dovrà essere valutata ai fini estimativi per ridotta commerciabilità del bene.

Ad oggi l'unico collegamento di accesso dal piano terra con i piani superiori è costituito da una scala metallica di natura provvisoria, con scalini in legno, ancorata strutturalmente con bulloni, priva di titolo edilizio e non rappresentata né nelle planimetrie catastali né nei grafici comunali, posta nel locale porticato che di fatto risulta chiuso con infisso con chiavi

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155 angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si allega, sotto la lettera "C", visura camerale rilasciata da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane Registro Imprese come da prot. n. NOV/1700/2025/CPT0327 in data 05.06.2025

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Montalbano, Via Marconi, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa o piu' recenti confini

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Mostra mobili                         | 250,00 mq        | 258,00 mq        | 1            | 258,00 mq                | 3,00 m  | primo   |
| Mostra Mobili                         | 250,00 mq        | 258,00 mq        | 1            | 258,00 mq                | 3,00 m  | secondo |
| Terrazza di copertura                 | 236,00 mq        | 236,00 mq        | 0,10         | 23,60 mq                 | 0,00 m  | terzo   |
| Corte esclusiva                       | 42,00 mq         | 42,00 mq         | 0,05         | 2,10 mq                  | 0,00 m  | 0       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 541,70 mq                |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 541,70 mq                |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e gli elaborati grafici degli atti amministrativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata, tenendo conto del perimetro dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 22/05/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 680<br>Categoria D8<br>Rendita € 5,87<br>Piano T-1-2      |
| Dal 23/05/1995 al 24/10/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 680<br>Categoria D8<br>Rendita € 13.511,80<br>Piano T-1-2 |

|                              |                   |                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/10/2004 al 21/10/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 680<br>Categoria D8<br>Rendita € 8.294,00<br>Piano T-1-2           |
| Dal 22/10/2007 al 02/06/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 680, Sub. 2<br>Categoria D8<br>Rendita € 6.494,00<br>Piano T-1-2-3 |
| Dal 03/06/2008 al 03/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 680, Sub. 2<br>Categoria D8<br>Rendita € 6.494,00<br>Piano T-1-2-3 |

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 11/11/2015 pratica n. PT0061513 in atti dal 11/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 19721.1/2015)
- variazione nel classamento del 29/01/2008 pratica n. PT0011620 in atti dal 29/01/2008 variazione di classamento (n. 629.1/2008)
- variazione del 22/11/2007 pratica n. PT0119585 in atti dal 22/11/2007 rettifica rappresentazione grafica (n.6031.1/2007)
- divisione del 22/10/2007 pratica n. PT0107469 in atti dal 22/10/2007 divisione (n. 5431.1/2007)
- variazione nel classamento del 10/03/2004 pratica n. PT0026345 in atti dal 10/03/2004 variazione diclassamento (n. 26327.1/2004)
- strumento (atto pubblico) del 23/05/1995 in atti dal 30/11/1999 trasformazione di societa' (n.3796.1/1995)
- variazione del 21/01/1992 in atti dal 22/06/1999 migliore rappresentazione (n. 72010C.1/1992)
- variazione nel reddito in atti dal 19/06/1996 rettifica ex D.M. del 20/01/1990
- variazione nel reddito in atti dal 12/03/1992 D.M.. del 20 gennaio 1990
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Si allega visura catastale storica sotto la lettera "F"

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano   | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
|         | 33     | 680   | 2    |            | D8        |        |             |                      | 6494 €  | T-1-2-3 |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale risulta correttamente intestata (allegato "F")

Non si riscontra nessun elaborato planimetrico nè elenco subalterni come da allegato "I".

Planimetria, ultima in atti, del 22.11.2007 Pratica n. PT0119585, in atti dal 22.11.2007, presentata per rettifica rappresentazione grafica -- n.6031.1/2007 (allegato "G" ).

Si allega planimetria catastale (sotto la lettera G2) con rappresentazione della consistenza originaria

L'accampionamento catastale sopracitato corrisponde all'ultima tavola grafica comunale allegata (575 anno 2007 tavola 2 variante) ma non corrisponde allo stato dei luoghi per le difformità dettagliatamente descritte al paragrafo "Regolarità Urbansitica"

### PRECISAZIONI

L'immobile è in posizione d'angolo tra Viale Montalbano e Via Guglielmo Marconi, in zona centrale e di buon pregio urbano. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e direzionale, con ottima accessibilità e visibilità.

L'inquadramento urbanistico e territoriale di zona risulta ben servita dai principali servizi pubblici e privati (scuole, negozi, uffici, fermate autobus) e presenta buona viabilità, trovandosi lungo uno dei principali assi di collegamento tra il centro di Quarrata e le frazioni limitrofe.

Il contesto urbanistico è omogeneo e consolidato, con tipologia edilizia mista di edifici a due-tre piani fuori terra, realizzati prevalentemente in muratura e cemento armato.

### PATTI

Non si rileva nessun patto particolare

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta condizioni complessive mediocri/scadenti:

- strutture in discreto stato statico ma finiture obsolete;

- si rilevano infiltrazioni d'acqua piovana, con umidità e sannitro;
- impianti da rifare integralmente;
- pavimentazioni, infissi e intonaci da sostituire;
- servizi da rifare con sostituzione sanitari;
- copertura piana con la presenza di carta catramata ormai secca ed in parte staccata che crea infiltrazioni interne di acqua piovana;
- presenza di guano piccioni;
- pannellature esterne frangisole in pessimo stato;
- presenza di vetri rotti;
- area esterna degradata.

Si ritiene pertanto che lo stato manutentivo possa essere qualificato come "da ristrutturare".

Da ricerca effettuata su sito Idrogeo.Isprambiente.it (Piattaforma Italiana sul Dissesto Idrogeologico) la zona risulta a elevato rischio idrogeologico alluvionale e rischio idrogeologico frane non presente, zona sismica 3 (sismicità bassa) e classificazione climatica zona D (vedasi allegato "S")

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto attualmente suddiviso in due unità immobiliari con destinazione speciale con relative parti comuni, annessi e connessi, accessori e pertinenze, con tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non, pertinenze e dipendenze, nulla escluso come per legge e consuetudine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'immobile avviene attraverso un porticato esclusivo (oggi chiuso con infisso) che risulta tuttavia alienato a terzi unitamente a un'unità immobiliare di maggior consistenza con atto di compravendita del 2007, nel quale la parte venditrice (oggi ditta esecutata) si è riservata il diritto di paasso per garantire l'accesso al bene oggi pignorato (vedasi allegato "K1").

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato negli anni '60, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre piano di copertura piana, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, vetri, frangisole, copertura piana con lastrico solare e finiture tipiche dell'epoca di costruzione.

Internamente la porzione esecutata si compone di ampi ambienti adibiti a ex mostra mobili/esposizione, con locali di servizio e spazi accessori.

Le finiture e gli impianti risultano datati, non funzionanti e non conformi alle normative vigenti, con necessità di ristrutturazione completa.

L'unità dispone di un lastrico solare di 236 m<sup>2</sup> e di un piccolo resede esclusivo pedonale di 42 m<sup>2</sup>, posto su due lati secondari del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Richiesta verifica Agenzia delle Entrate in data 11 agosto 2025. In data 12 agosto, con prot.61307, l'AE risponde come segue "non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi". Vedasi allegato "J"

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                               |            |               |             |
|----------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/10/2004 | **** Omissis **** | compravendita - vendita fabbricato soggetta ad IVA |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | not.Marco Regni                                    | 25/10/2004 | 182967        | 29882       |
|                |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II di Pistoia                 | 04/11/2004 | 10783         | 6524        |
|                |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ufficio Registro di Pistoia                        | 03/11/2004 | 3478          | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In detto atto di acquisto risulta come Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società acquirente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pistoia il 21.07.1968- Vedasi allegato "D"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 21/10/2024

Reg. gen. 9490 - Reg. part. 1329

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 600.000,00

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

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

Capitale: € 400.000,00

Rogante: not.Marco Regni

Data: 25/10/2004

N° repertorio: 182968

N° raccolta: 29883

Note: In riferimento e rinnovo della formalità n.2528 del 04.11.2004 Gravante su immobile in Quarrata NCEU f.33 map.680 sub.2 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente NCEU f.33 map.680) E' presente quadro D che riporta: imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601.\*\*\*a margine dell'originaria ipoteca sussistono i seguenti annotamenti che si intendono integralmente riportati: - 23.01.2008 nn.686/125 restrizione di beni- 23.01.2008 nn.687/126 riduzione di somma\*\*\* variazione della destinazione del 28.04.2009 pratica n.pt0069394 in atti dal 28.04.2009 (n.3370.1/2009)\*\*\*\*ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della legge numero 130 del 30.04.1999, corredato da informativa ai sensi de ll'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legislativo 30.06.2003, n. 196 (il codice in materia di protezione dei dati personali) e degli artt. 13 e 14 del reg. ue 679/2016, in forza di un contratto di cessione in data 20.04.2018, Penelope spv s.r.l. (sede legale in Conegliano, c.f. 04934510266) ha acquistato pro-soluto i crediti, unitamente a diritti e garanzie e individuati come specificato nel contratto stesso, ceduti da: Intesa Sanpaolo s.p.a. (c.f. 00799960158), Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. (c.f.02089931204), Banco di nNapoli s.p.a. (c.f.04485191219), Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a. (c.f.02089911206), Banca CR Firenze s.p.a. (c.f. 04385190485), Mediocredito Italiano s.p.a. (c.f.13300400150), Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. (c.f. 00182270405), Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia s.p.a. (c.f. 00092220474), Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia s.p.a. (c.f.91025940312). Tutti i dettagli della cessione sono pubblicati sulla gazzetta ufficiale, parte seconda, n. 52 del 05/05/201 8 annunci commerciali.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 26/05/2025

Reg. gen. 4744 - Reg. part. 3273

Quota: 1/1 p.p.

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

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

Note: E' presente Quadro D che riporta: Pignoramento promosso da Penelope SPV S.R.L. (CF 04934510266) rappresentata da Intrum Italy S.P.A. (CF 10311000961)

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, consiste nella radiazione dell' ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria e tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento, oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività.  
Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Quarrata qualifica il fabbricato in territorio urbanizzato, Tessuti consolidati TC1, zona disciplinata dall'Art.54 -- vedasi allegato "L". Si precisa che nella mappa dell'estratto della Consultazione Interattiva del Piano Operativo è indicato erroneamente art. 52 anziché il giusto art.54

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto di esecuzione, è stato edificato con Licenza Edilizia n.183 anno 1965; successivamente l'immobile è stato oggetto di diversi atti amministrativi rilasciati dal Comune di Quarrata e precisamente:

- Autorizzazione Edilizia n.147 del 08.10.1992
- Autorizzazione Edilizia n. 7 del 19.01.1993 - PE n.438 del 24.07.1992 prot.16655 (Allegato "M1")
- Ex art.13 L.47 del 28.02.1985 Sanatoria n. 2751 del 15.06.2001 - Pratica 3171 del 30.09.1986 prot.18970 (Allegato "M2")
- DIA (Suap) n.187 del 30.07.2003 - PE 612.03 prot.37038 (Allegato "M3")
- Parere Preventivo con pratica Suap n.168/06 - PE 410/06 (variante alla DIAE del 21.11.2006 prot.12777 del 12.03.2007) - (Allegato "M4")
- DIA n. 410 del 21.11.2006
- DIA a variante n.204 del 15.03.2007 (riferita al Parere Preventivo sopracitato)
- DIA n.566 (Suap n.575 anno 2007) del 07.08.2007 prot.43598 con Fine Lavori prot. 25150 del 22.05.2009 (fine lavori parziale riferita alla sola porzione del piano terra (ex agenzia bancaria), Genio Civile depositato il 10.06.2008 n.31014 per DIA n.50831 del 25.09.2007 (Variante alla DIA n.410 anno 2006 e n.566 anno 2007) - (Allegato "M5")

° Precisazioni per gli allegati della documentazione comunale (vedasi allegato "M1-2-3-4-5") rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata in data 11.09.2025 (su domanda di richiesta del 14.07.2025)

Si precisa che la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, relativa ai titoli edilizi rilasciati per l'immobile oggetto di accertamento, risulta composta da file digitali di dimensioni molto elevate, tali da compromettere il buon esito del deposito telematico della presente relazione nel sistema PCT.

Al fine di non compromettere la funzionalità del deposito e garantire comunque la chiarezza degli elementi utili alla valutazione tecnica, si è provveduto ad allegare in modo selettivo esclusivamente:

- l'ultimo permesso di costruire rilasciato, in versione integrale, per la verifica delle modifiche riscontrate in sede di sopralluogo;
- una selezione dei documenti ritenuti più rilevanti, tra cui elaborati grafici e autorizzazioni esplicative.

Resta inteso che l'intera documentazione ricevuta dal Comune è conservata digitalmente dal sottoscritto CTU e potrà essere messa a disposizione delle Parti e dell'Ill.mo Giudice in ogni momento, su richiesta.

**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.

In sede di sopralluogo si sono rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali/tavole grafiche comunali:

È stato constatato che l'accesso al piano terra dell'immobile oggetto di perizia non avviene come rappresentato nei disegni depositati, bensì tramite una scala posta su un'altra unità immobiliare, non compresa nella presente procedura e precedentemente descritta (foto n.82)

Il vano indicato come sede della scala interna di collegamento dal piano terra ai piani superiori risulta attualmente occupato da un montacarichi non ispezionabile, di cui non è stato possibile verificare la data di installazione né la conformità rispetto ai titoli edilizi esistenti. La scala sembra che non sia stata mai costruita, infatti l'unica piccola porta che ha accesso dalla parete opposta alla Via Marconi accede ad un piccolo locale tecnico dove è presente un macchianario (forse una vecchia caldaia in disuso) come si evidenzia dalla foto allegata nella tavola "foto n. 79-80-81"

Inoltre, si osserva che la posizione e la configurazione delle scale interne attualmente presenti risultano difformi rispetto a quanto riportato nei grafici, circostanza che lascia presumere interventi di modifica interna non coerenti con lo stato legittimo autorizzato.

Attualmente è presente ulteriore scala di collegamento tra il piano primo-secondo e terzo in posizione più centrale rispetto al vano principale, scala di vecchio tipo in condizioni precarie e poco stabili con struttura amovibile (foto n.34-42-45-77), anche essa non rappresentata graficamente nell'ultimo atto amministrativo ma presente nei precedenti permessi

Sul terrazzo di copertura sono presenti due corpi di fabbrica in muratura uno di arrivo delle scale di collegamento attuali ed uno del montacarichi (foto n.69)

È stata altresì riscontrata l'assenza di una finestra al piano primo, rappresentata nella pianta ma non rinvenuta in loco, probabilmente tamponata o rimossa in epoca successiva o mai esistita.

Il bagno al piano primo ha una disposizione diversa, mentre quello al piano secondo non è stato realizzato.

Al piano secondo è presente un tramezzo nella parete ad est che dà su Via Marconi per ricavare un ripostiglio

Le difformità sopra descritte fanno ritenere che siano stati eseguiti interventi edilizi interni e di trasformazione

non conformi ai titoli edilizi e catastali depositati.

Da accertamento comunale effettuato in data 09.10.2025, con colloquio con il tecnico istruttore del Comune di Quarrata, è emerso che per regolarizzare la parte urbanistica è necessaria la presentazione di SCIA a sanatoria con pagamento oblazione non inferiore a E.1238,00 oltre la maggiorazione del 20%, del pagamento del contributo per costo di costruzione su perizia tecnica asseverata (non è necessaria che sia giurata) alla quale si applica un ulteriore incremento del 10%, oltre aggiornamento catastale a seguire.  
Si ipotizza un costo di circa E.15000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155 angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3  
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito, dai piani terra, primo, secondo e terrazza di copertura di un fabbricato a destinazione commerciale, originariamente costruito come unico complesso a tre piani fuori terra destinato ad esposizione e vendita di mobili. Successivamente il piano terra è stato frazionato e alienato a diversa società, mentre la parte superiore (primo, secondo e terrazza) è rimasta di proprietà dell'esecutato ed è quella oggetto di esecuzione. Allo stato dei luoghi l'immobile si compone di locale open space per entrambi i piani (primo e secondo) con servizio e terrazza a copertura (al piano terzo), striscie di resede sui lati nord-ovest e sud-ovest accessibili solo a livello pedonale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 680, Sub. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 150.050,90  
La valutazione sopra redatta è stata eseguita tenendo conto dei principi estimativi del metodo



comparativo, mediante l'analisi di valori di mercato riferiti a immobili simili per destinazione e ubicazione, presenti nella stessa zona o in aree omogenee limitrofe, considerando che un immobile con destinazione D/8, fabbricato a destinazione speciale commerciale (immobile strumentale all'esercizio di attività commerciale di tipo non ordinario), è di solito meno appetibile rispetto a immobili residenziali o negozi, per via della destinazione specialistica per cui può avere una scarsa commerciabilità. La valutazione estimativa deve considerare anche l'eventuale non immediata utilizzabilità per altri scopi (es. non convertibile ad abitazione o ufficio senza variante urbanistica).

Si terrà conto dei seguenti elementi determinanti ai fini della formazione del valore:

- ubicazione e visibilità dell'immobile;
- esposizione e accessibilità;
- stato manutentivo e di conservazione;
- consistenza e tipologia delle superfici;
- destinazione d'uso e possibilità di utilizzo commerciale;
- oneri o detrazioni riferibili a spese catastali/urbanistiche.

In assenza di dati ufficiali relativi a compravendite effettive di immobili aventi caratteristiche perfettamente sovrapponibili, l'indagine è stata condotta sulla base di:

- valori di mercato reperiti presso agenzie immobiliari operanti in loco si attestano sul valori tra €.650 e €. 1300 al mq (dalle foto degli annunci gli immobili presenti sono tutti in perfette condizioni di manutenzione e conservazione);
- dati di quotazioni OMI-Geopoi per la zona e per le destinazioni d'uso assimilabili (magazzini e laboratori) la quotazione oscilla tra €.450 a €.750 al mq;

in considerazione di tali valori e dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, condizioni manutentive, criticità rilevate, in particolare dell'accesso, confermo che il valore pari a E.300/350 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile.

Pertanto il valore di mercato in vendita ordinaria è €.162.500,00 - € 190.000,00  
dato da  $541,70 \text{ m}^2 \times \text{€} .300,00/\text{m}^2 = \text{€} 162.510,00 - \text{€} 162.000,00$  (arrotondato)  
dato da  $541,70 \text{ m}^2 \times \text{€} .350,00/\text{m}^2 = \text{€} 189.595,00 - \text{€} 190.000,00$  (arrotondato)

- si può applicare anche un criterio estimativo del costo di ricostruzione deprezzato, che risulta il più utilizzato quando non esiste un mercato "comparabile preciso" locale; si stima:

- il valore a nuovo di costruzione (€/mq o €/mc) in base alla tipologia e qualità edilizia;
- si applicano coefficiente di vetustà e stato manutentivo (generalmente 0,6-0,8);
- si somma il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

$V = (\text{Ccostruzione a nuovo} \times \text{Scoperta}) \times \text{coeff. deprezzamento} + \text{Varea}$   
 $V = (\text{Ccostruzione a nuovo} \times \text{Scoperta}) \times \text{coeff. deprezzamento} + \text{Varea}$

Pertanto si procede con il calcolo adottando:

Valore a nuovo di costruzione (D/8 showroom): € 900 al mq. (valore indicativo per struttura commerciale di tipo esposizione).

Valutazione lastrico solare: € 80 / m<sup>2</sup> (valore minore per superficie non edilizzata/fruibile parzialmente).

Valore resede (area esterna esclusiva): € 25 / m<sup>2</sup> (essendo un'area riconducibile ad un marciapiede su entrambi i lati senza parcheggio).

Coefficiente di deprezzamento per vetustà e stato «da ristrutturare»: 0,35 (ossia valore residuo pari al 35% del valore a nuovo).

Riduzione per limitata fruibilità/accesso (porticato di terzi chiuso): 20%

Riduzione per scarsa commerciabilità della categoria specialistica e difficoltà di riconversione (D/8): 15% applicata dopo la precedente.

Calcoli:

1.Valore a nuovo edificio (coperto):  $516 \text{ m}^2 \times €900,00/\text{m}^2 = € 464.400,00$

2.Valore lastrico solare:  $236 \text{ m}^2 \times € 80,00/\text{m}^2 = € 18.880,00$

3.Valore resede:  $42 \text{ m}^2 \times € 25,00/\text{m}^2 = € 1.050,00$

4.Totale valore a nuovo (edificio + lastrico + resede):

$€ 464.400,00 + € 18.880,00 + € 1.050,00 = € 484.330,00$

5.Applicazione coeff. deprezzamento (0,35):

$€ 484.330,00 \times 0,35 = € 169.515,50$  - valore dopo vetustà / stato

6.Sconto per accesso/servitù (20%):

$€ 169.515,50 \times (1 - 0,20) = € 135.612,40$

7.Ulteriore sconto per scarsa commerciabilità D/8 (15%):

$€ 135.612,40 \times (1 - 0,15) = € 115.270,54$  - € 115.000,00(arrotondato)

Risultato metodo costo deprezzato: € 115.000,00 (circa)

--

#### Sintesi e conclusioni di stima

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a destinazione D/8 - mostra mobili, ubicato in zona centrale a vocazione residenziale/commerciale/artigianale.

Per la determinazione del valore di mercato sono stati applicati due distinti criteri estimativi:

Metodo comparativo (mercato / OMI):

Il valore è stato ottenuto mediante analisi delle quotazioni OMI per immobili a destinazione produttiva/commerciale similari nella stessa zona, integrata da riscontri di mercato su compravendite e offerte recenti.

Il range di valori risultante è compreso tra € 162.000 e € 190.000.

Metodo del costo di ricostruzione deprezzato:

Il valore è stato stimato partendo dal costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato e tenendo conto dei deprezzamenti per vetustà, obsolescenza tecnica ed economica, nonché dell'incidenza dell'area di sedime.

Il valore ottenuto con tale metodo è pari a circa € 115.000.

Il metodo del costo fornisce un valore inferiore poiché riflette la perdita di valore dovuta all'età e alla destinazione specifica dell'immobile, di difficile riconversione.

Considerati:

lo stato di conservazione del fabbricato,

la localizzazione e la destinazione d'uso (mostra mobili),

le condizioni del mercato immobiliare locale,

e le risultanze dei due metodi di stima,

si ritiene congruo assumere quale valore di stima finale la somma di € 150.000, rappresentativa di una sintesi equilibrata tra i valori ottenuti con i differenti approcci estimativi.

Dalla valutazione sopra riportata viene detratta la somma di E.15000,00 necessaria per la regolarità urbanistica e catastale (vedasi paragrafo Regolarità Edilizia -- note).

| Identificativo corpo                                                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato commerciale<br>Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155<br>angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3 | 541,70 mq                | 277,00 €/mq     | € 150.050,90       | 100,00%          | € 150.050,90 |
| Valore di stima:                                                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 150.050,90 |

Valore di stima: € 150.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 15000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 135.000,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun di tipo di riserva o particolarità da segnalare ad eccezione della destinazione dell'immobile strumentale, quindi non suscettibile di utilizzo abitativo diretto e dell'accesso traamite porticato chiuso di proprietà altrui con servitù di passo a favore

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

Pistoia, li 18/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Petri Cheti

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - EI.70-2025 giuramento e documento identità' (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - comunicazione inizio operazioni peritali pec invio soc.esecutata (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - visura CCIAA società eseguita.pdf (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - titolo di provenienza trasc.6524 anno 2004 (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - verbale del 30.06.2025 ore 9.30 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - visura catastale storica NCEU f.33 map.680 sub.2 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F1 - visura catastale storica NCEU f.33 map.680 sub.3 (locale al piano terreno venduto) (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G - planimetria catastale NCEU f.33 map.680 sub.2 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G1 - planimetria catastale NCEU f.33 map.680 sub.3 (locale al piano terreno venduto) (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G2 - planimetria catastale storica NCEU f.33 map.680 anno 1992 intero fabbricato (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato H - estratto di mappa (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato I - elaborato planimetrico ed elenco subalterni - negativo (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I1 - visura elenco immobili presenti nel map.680 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - accertamento AE per verifica contratti locazione in corso (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - visure ventennali ipotecarie eseguite presso Conservatoria dei RR.II di Pistoia (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K1 - trascr.6750 anno 2007 atto di vendita della porzione del p.t con servitù a favore del bene pignorato (Aggiornamento al 08/10/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - normativa urbanistica (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M1 - PE 438-1992 unica unità immobiliare (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M2 - SANATORIA L.47 85 PE 3171-1986 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M3 - PE 0612-2003 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M4 -S-SUAP-0168-2006 (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M5 -S-SUAP-0575-2007parte prima (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M5 -S-SUAP-0575-2007parte seconda (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato M5 -S-SUAP-0575-2007parte terza fotografie e tavole grafiche (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - planimetria con identificazione abusi rilevati (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - quotazioni Geopoi Omi (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - ricerca indagini di mercato (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - microlocalizzazione e macrolocalizzazione (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato R - ortofoto con particolare del fabbricato (copertura) (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato R1 - ortofoto di zona (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato S - Ispra accertamento idrogeo alluvioni e frane (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato T - tavola fotografica formata da n.84 foto (Aggiornamento al 30/06/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155 angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito, dai piani terra, primo, secondo e terrazza di copertura di un fabbricato a destinazione commerciale, originariamente costruito come unico complesso a tre piani fuori terra destinato ad esposizione e vendita di mobili. Successivamente il piano terra è stato frazionato e alienato a diversa società, mentre la parte superiore (primo, secondo e terrazza) è rimasta di proprietà dell'esecutato ed è quella oggetto di esecuzione. Allo stato dei luoghi l'immobile si compone di locale open space per entrambi i piani (primo e secondo) con servizio e terrazza a copertura (al piano terzo), striscie di resede sui lati nord-ovest e sud-ovest accessibili solo a livello pedonale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 680, Sub. 2, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo del Comune di Quarrata qualifica il fabbricato in territorio urbanizzato, Tessuti consolidati TC1, zona disciplinata dall'Art.54 -- vedasi allegato "L". Si precisa che nella mappa dell'estratto della Consultazione Interattiva del Piano Operativo è indicato erroneamente art. 52 anziché il giusto art.54

**Prezzo base d'asta: € 135.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato commerciale         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Quarrata (PT) - Via Montalbano n.155 angolo Via G.Marconi n. 3, piano T-1-2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 33, Part. 680, Sub. 2,<br>Categoria D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 541,70 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile presenta condizioni complessive mediocri/scadenti: • strutture in discreto stato statico ma finiture obsolete; • si rilevano infiltrazioni d'acqua piovana, con umidità e sannitro; • impianti da rifare integralmente; • pavimentazioni, infissi e intonaci da sostituire; • servizi da rifare con sostituzione sanitari; • copertura piana con la presenza di carta catramata ormai secca ed in parte staccata che crea infiltrazioni interne di acqua piovana; • presenza di guano piccioni; • pannellature esterne frangisole in pessimo stato; • presenza di vetri rotti; • area esterna degradata. Si ritiene pertanto che lo stato manutentivo possa essere qualificato come "da ristrutturare". Da ricerca effettuata su sito Idrogeo.Isprambiente.it (Piattaforma Italiana sul Dissesto Idrogeologico) la zona risulta a elevato rischio idrogeologico alluvionale e rischio idrogeologico frane non presente, zona sismica 3 (sismicità bassa) e classificazione climatica zona D (vedasi allegato "S") |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile oggetto di esecuzione è costituito, dai piani terra, primo, secondo e terrazza di copertura di un fabbricato a destinazione commerciale, originariamente costruito come unico complesso a tre piani fuori terra destinato ad esposizione e vendita di mobili. Successivamente il piano terra è stato frazionato e alienato a diversa società, mentre la parte superiore (primo, secondo e terrazza) è rimasta di proprietà dell'esecutato ed è quella oggetto di esecuzione. Allo stato dei luoghi l'immobile si compone di locale open space per entrambi i piani (primo e secondo) con servizio e terrazza a copertura (al piano terzo), striscie di resede sui lati nord-ovest e sud-ovest accessibili solo a livello pedonale                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 21/10/2024

Reg. gen. 9490 - Reg. part. 1329

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 600.000,00

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

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

Capitale: € 400.000,00

Rogante: not.Marco Regni

Data: 25/10/2004

N° repertorio: 182968

N° raccolta: 29883

Note: In riferimento e rinnovo della formalità n.2528 del 04.11.2004 Gravante su immobile in Quarrata NCEU f.33 map.680 sub.2 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente NCEU f.33 map.680)

E' presente quadro D che riporta: imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601.\*\*\*a

marginale dell'originaria ipoteca sussistono i seguenti annotamenti che si intendono integralmente

riportati: - 23.01.2008 nn.686/125 restrizione di beni- 23.01.2008 nn.687/126 riduzione di somma\*\*\*

variazione della destinazione del 28.04.2009 pratica n.pt0069394 in atti dal 28.04.2009

(n.3370.1/2009)\*\*\*\*ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della legge numero 130 del 30.04.1999, corredato da

informativa ai sensi de ll'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legislativo 30.06.2003, n. 196 (il codice in materia di protezione dei dati personali) e degli artt. 13 e 14 del reg. ue 679/2016, in forza di un

contratto di cessione in data 20.04.2018, Penelope spv s.r.l. (sede legale in Conegliano, c.f.

04934510266) ha acquistato pro-soluto i crediti, unitamente a diritti e garanzie e individuati come

specificato nel contratto stesso, ceduti da: Intesa Sanpaolo s.p.a. (c.f. 00799960158), Cassa di Risparmio

del Veneto s.p.a. (c.f.02089931204), Banco di nNapoli s.p.a. (c.f.04485191219), Cassa di Risparmio in

Bologna s.p.a. (c.f.02089911206), Banca CR Firenze s.p.a. (c.f. 04385190485), Mediocredito Italiano

s.p.a. (c.f.13300400150), Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. (c.f. 00182270405), Cassa di

Risparmio di Pistoia e della Lucchesia s.p.a. (c.f. 00092220474), Cassa di Risparmio del Friuli Venezia

Giulia s.p.a. (c.f.91025940312). Tutti i dettagli della cessione sono pubblicati sulla gazzetta ufficiale,

parte seconda, n. 52 del 05/05/201 8 annunci commerciali.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 26/05/2025

Reg. gen. 4744 - Reg. part. 3273

Quota: 1/1 p.p.

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

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

Note: E' presente Quadro D che riporta: Pignoramento promosso da Penelope SPV S.R.L. (CF 04934510266) rappresentata da Intrum Italy S.P.A. (CF 10311000961)