
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Pastori Luca, nel Fallimento 7/2021 - **** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra	5
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	11

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	16
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	16
Lotto 2.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Fallimento 7/2021 - **** Omissis ****	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 372.500,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 875,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	30
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra.....	30
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra	30

INCARICO

In data 15/02/2021, il sottoscritto Geom. Pastori Luca, con studio in Via P. Bozzi n. 24 - 51100 - Pistoia (PT), email info@studiopastori.com, PEC luca.pastori@geopec.it, Tel. 0573 19 40 235, Fax 0573 19 40 236, veniva nominato C.T.U. e in data 17/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Edificio artigianale ubicato nel Comune di Lamporecchio, con accesso dal passo carrabile contrassegnato con il numero civico 9 della via XXV Aprile.

L'edificio è stato realizzato sul retro di un preesistente edificio avente il fronte sulla strada. I due fabbricati sono collegati da un corpo di collegamento. La proprietà è stata frazionata per cui il capannone fronte strada è rimasto in proprietà ad altra ditta, ma è rimasto il collegamento fra le due strutture.

L'accesso è possibile da due passi a comune posti sui lati del capannone fronte strada, a destra ed a sinistra di quest'ultimo per chi guardi dalla strada pubblica. Il passo sulla destra consente l'accesso carrabile al capannone. Quello sulla sinistra conduce esclusivamente al terreno pertinenziale.

Attualmente i due immobili, appartenenti alle due distinte proprietà, sono collegati lungo il perimetro esterno, infatti la recinzione interessa solamente il fronte strada e le proprietà confinanti.

L'edificio principale ha pianta rettangolare, una superficie utile di circa mq. 635. Delimitato da terreno in proprietà esclusiva sui lati e sul retro e sprovvisto di spazi pavimentati di proprietà antistanti. Sul fronte strada, insiste ampio parcheggio esterno alla recinzione, a servizio di tutti i beni.

Sul terreno pertinenziale, insiste un piccolo edificio accessorio, costituito da tre locali aventi accessi diretti dall'esterno.

Si precisa che il confine fra la proprietà oggetto della presente e quella fronte strada è determinato dal lato esterno della parete nord di quest'ultima ed il suo prolungamento sui lati est ed ovest.

Le due proprietà sono fra loro collegate, mediante un passaggio diretto chiuso da murature laterali e coperto, oltre che da un volume tecnico ottenuto dalla copertura dell'intercapedine esistente fra i due edifici artigianali e sul lato ovest dal fabbricato accessorio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Passi a comune fra la proprietà di cui al bene n. 1 e l'edificio antistante, che consentono l'accesso, anche carrabile, alle due proprietà.
Superficie complessiva pari a mq.471.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Porzione di una tettoia sotto la quale sono alloggiati dei macchinari che venivano utilizzati per la precedente attività ed attualmente sono in disuso. Più precisamente tettoia insistente sul lato ovest del capannone fronte strada di proprietà [REDACTED] Tale tettoia è stata realizzata in parte sul resede di proprietà esclusiva ed in parte sul terreno adibito a passo a comune in comproprietà in ragione di 1/2. La superficie di terreno occupata è pari a catastali mq. 14.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Particella 592 e 593 comproprietario [redacted] particella 103 sub. 10 proprietà [redacted] [redacted] particelle 605 e 184, proprietà [redacted] particelle 402 e 594, proprietà [redacted]

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Particella 401, proprietà [redacted] particelle 402 e 594, proprietà [redacted]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
opificio	620,00 mq	635,50 mq	1,00	635,50 mq	4,50 m	TERRA
Locali tecnologici	35,00 mq	35,60 mq	0,50	17,80 mq	3,10 m	terra
Terreno circostante (fino mq. 670)	670,00 mq	670,00 mq	0,10	67,00 mq	0,00 m	TERRA
terreno circostante, oltre mq. 670	1320,00 mq	1320,00 mq	0,01	13,20 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				733,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	733,50 mq
---------------------------------------	-----------

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	471,00 mq	471,00 mq	0,05	23,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato che i beni in oggetto sono a servizio di due distinte proprietà, si ritiene di applicare un coefficiente pari al 25% di quello normalmente utilizzato per pertinenze tipo piazzali ed aree di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1990 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 472 Categoria D1 Piano T Graffato 595,596

L'intestazione catastrale è conforme allo stato di diritto.

Si precisa che la variazione catastale, presentata in data 27 luglio 1990, è stata inserita in atti in data 9 marzo 1999.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1998 al 15/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 593 Categoria EU

Dal 08/01/1998 al 15/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 592 Categoria EU
------------------------------	-------------------	---



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	472			D1				4851,6 €		595,596
	13	595			D1						472,596
	13	596			D1						472,595

Corrispondenza catastale

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

La planimetria identifica correttamente i beni.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	592			EU						
	13	593			EU						



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	



13	592				ente urbano		2.15 mq			
13	593				ente urbano		2.70 mq			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Il bene versa in normali condizioni manutentive

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

In forza del titolo di provenienza le due strade di accesso all'opificio, individuate dalle particelle 592 e 593, sono in comproprietà, in ragione di 1/2 per ciascuno, fra il signor ██████████ proprietario dei fabbricati individuati dalle particelle 402 e 594 ed il bene oggetto della presente.

Si segnala che su porzione della strada sulla sinistra per chi accede al bene dalla strada iniste una porzione di tettoia, individuata dalla particella 641.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Non è stato possibile accertare se esistano impianti idrico e di smaltimento liquami separati. Si ha ragione di credere che gli stessi siano unitari ai due edifici. Pertanto per quanto riguarda l'impianto idrico si dovrà richiede un nuovo contatore e provvedere all'allacciamento dello stesso, mentre per lo smaltimento dei liquami si dovrà procedere con la suddivisione dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria fra le due proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

L'opificio è stato realizzato con una struttura in calcestruzzo armato precompresso, su plinti di fondazione in cls. I tamponamenti perimetrali sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo rifiniti con ghiaino lavato. Tutto il perimetro del capannone, eccettuata la zona del portone d'accesso, è finestrato, con aperture in profilati metallici e vetro, che danno un ottima illuminazione naturale. La copertura è costituita da travi a doppia pendenza con pannelli di copertura disposti ortogonalmente e lastre impermeabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'altezza interna sotto le travi è pari a metri lineari 4,50.

Gli impianti sono tutti conformi alle normative di settore. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nel con idonei titoli abilitativi e progetto dell'impianto.

La pavimentazione è in calcestruzzo del tipo "industriale".

In un angolo sono presenti servizi igienici separati, ognuno con vano doccia e vano wc e accessibili da disimpegno antistante. Con pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto in buone condizioni manutentive.

Il terreno circostante è a verde.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Pavimentazione in conglomerato bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/10/2020
- Scadenza contratto: 27/09/2026
- Scadenza disdetta: 27/09/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Si evidenzia che il contratto di locazione è stato stipulato congiuntamente a quello della proprietà fronte strada. Si riporta un estratto del contratto, Gli stessi sono vincolati e/o reciprocamente collegati. Pertanto il venir meno di un contratto, per qualsiasi causa e/o motivo, determinerà ipso jure il venir meno dell'altro contratto.

Il contratto stipulato dal legale rappresentante della società [REDACTED] è relativo all'unità immobiliare individuata al C.F. dalle particelle 472, 595 e 596. Non è fatta menzione dei diritti sulle parti a comune fra le due proprietà, ma nell'elaborato grafico allegato al contratto la sola porzione oggetto di locazione corrisponde alla particella 593. A conferma di quanto sopra nel contratto stipulato fra il sig. [REDACTED] e la società conduttrice l'area individuata dalle particelle 641 e 592 risultano locate per i diritti dell'intero.

Canoni di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canone mensile: € 1.500,00



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/10/2020
- Scadenza contratto: 27/09/2026
- Scadenza disdetta: 27/09/2025

Il contratto di locazione relativo a questa porzione di bene è stato stipulato dal proprietario dell'adiacente opificio industriale, per la quota dell'intero della proprietà, anche relativamente alle particelle 592 e 641, di cui lo stesso è ed era titolare, della quota del 50%. Risulta così esclusa dal contratto di locazione del capannone retrostante, ovvero quello ricaduto nell'attivo del fallimento, tutta l'area ad ovet del capannone fronte strada.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1989	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	14/06/1989	29880	12010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri Immobiliari di Pistoia	03/07/1989	4150	2652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1989 al 15/05/2021	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	14/06/1989	29880	12010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II	03/07/1989	4150	2652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico Notaio Antonio Musti
Iscritto a Pistoia il 03/07/2015
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 838
Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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 redazione su supporto informatico delle note di annotamento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Annotazione alla sentenza dichiarativa di fallimento: tassa ipotecaria €. 35,00, imposta di bollo €. 59,00, imposta ipotecaria €. 200,00

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601 per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



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 redazione su supporto informatico delle note di annotamento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Annotazione alla sentenza dichiarativa di fallimento: tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00, imposta ipotecaria € 200,00



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Per gli strumenti della pianificazione urbanistica vigente i beni oggetto della presente ricadono nelle Zone a carattere prevalentemente produttivo, di cui all'Art.37.8. Di seguito si riportano le norme relative.

CARATTERI GENERALI 1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; 2. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. 3. Tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone: • D1 : Zone produttive esistenti • D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa • IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa • D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti • D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa • D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti • D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio 68 Art.37.8.1 – Zone produttive esistenti : D1 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali. **DESTINAZIONI DI USO** 2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - industrie e laboratori artigianali - laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività - magazzini, depositi, silos - corrieri ed aziende di autotrasporto - officine e carrozzerie - laboratori di riparazione e simili - servizi aziendali per gli addetti - attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori 3. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL indicata nella tabella sottostante. 4. Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione. 5. Nelle aree D1 ricomprese nella tavola 07 – Disciplina dei suoli – Mastromarco Massaini (corrispondente al Insediamento Abitato del PSI n. 10), è' ammessa la realizzazione di due U.I. ad uso residenziale con S.U. massima di 110 mq di servizio all'attività produttiva per ogni azienda **MODALITA' DI INTERVENTO** 5. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi: - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore. - Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA** U_f mq/mq 0,60 **RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA** R_c mq/mq 0,50 **ALTEZZA MASSIMA** (salvo volumi tecnologici) H ml 10,50 **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI** D_c ml 5,00 **DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI** D_e ml 10,00 Art.37.8.2 – Complessi produttivi con apposita scheda normativa: D1n° 6. Nelle tavole di Piano sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc,

alcuni complessi produttivi esistenti e le aree ad essi pertinenti; tali edifici sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato B di queste NTA. Art.37.8.3 – Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa : IDPn° 1.Sono lotti residui inclusi all'interno di aree già soggette a Piano Attuativo la cui convenzione è già scaduta. Le opere di urbanizzazione sono già realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale. 2.Gli interventi si attuano con le modalità e parametri urbanistici definiti dall'apposita scheda normativa di cui all'Allegato B delle presenti NTA. 69 3.E' ammessa la realizzazione di due U.I. ad uso residenziale di servizio all'attività produttiva per ogni lotto IDP con S.U. massima di 110 mq. Art.37.8.4 – Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D2 1.Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla rivendita di beni o servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (attività direzionali). DESTINAZIONI DI USO 2.Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Attività commerciali - centri di vendita - attività commerciali al dettaglio - pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili) Attività direzionali - uffici amministrativi, finanziari, centri elaborazione dati, sedi d'impresa, sedi di banche - sedi di associazione pubbliche e private - uffici in genere e studi professionali - locali per esposizioni, riunioni ed altre attività economiche 3.Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di Sul per ogni azienda che abbia una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL indicata nella tabella. MODALITA' DI INTERVENTO 4.In tali zone sono consentiti i seguenti interventi: - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore. - Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f mq/mq 0,50 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c mq/mq 0,40 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 10,00 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D_c ml 5,00 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI D_e ml 10,00 Art.37.8.5 – Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D2n° 1.Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla rivendita di beni o servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (attività direzionali). 2.Gli interventi si attuano con le modalità e parametri urbanistici definiti dall'apposita scheda normativa di cui all'Allegato B delle presenti NTA. Art.37.8.6 – Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D3 1.Sono le parti del territorio urbano attualmente destinate ad usi produttivi a cavallo tra la zona edificata del Capoluogo Sud e l'area artigianale tra via L. da Vinci e via G. di Vittorio. Il RU consente il cambio d'uso da insediamenti per attività secondarie ad attività terziarie secondo i parametri urbanistici di cui all'art.37.8.4 delle presenti NTA. 2.Sono ammessi per queste zone interventi di trasformazione verso la residenza nel limite del 50% della SUL esistente. Tali interventi sono realizzabili con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando interessano una volumetria superiore a 2.000 mc. Art.37.8.7 – Aree di pertinenza delle attività produttive per parcheggio e rimessaggio: D4 1.Sono aree appositamente individuate da attrezzare per la sosta e rimessaggio degli automezzi pesanti. Gli interventi si attuano mediante la presentazione di una progettazione unitaria dell'intera zona perimetrata, che dovrà permettere il controllo del futuro assetto urbanistico della zona. Il progetto, che dovrà essere approvato dal C.C. , potrà prevedere l'esecuzione di modesti volumi per il ricovero di attrezzature per la manutenzione dei mezzi, oltre a parcheggi coperti; il rapporto di copertura e l'altezza massima saranno determinati dall'esigenze funzionali, ed è comunque vincolata all'osservanza dei seguenti indici massimi di utilizzazione fondiaria: - Impianti tecnologici e parcheggi coperti UF pari a 0,3 mq/mq”.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si veda al bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del corpo di fabbrica principale e del volume tecnico ricompreso fra quest'ultimo ed il preesistente capannone è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 74 del 25/09/1989, Pratica n. 33/89 e della concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 65 del 2/08/1990, Pratica n. 58/90. L'edificio pertinenziale venne eseguito in forza del permesso di costruzione n. 10371974, rilasciato in data 17/02/1975.

Il corpo di collegamento fra l'edificio pertinenziale e l'edificio di proprietà di terzi è stato edificato in assenza di titolo edilizio ed è stato legittimato dalla concessione a sanatoria n. 481 del 5 marzo 1993, rilasciata a seguito di istanza ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in data 30 settembre 1986 prot. n. 7353, pratica condono edilizio n. 1117.

In data 14/05/2002 è stata depositata con protocollo n. 4955 D.I.A. n. 86/2002, per esecuzione dell'impianto di riscaldamento nell'edificio principale, oltre ad opere che riguardavano i beni non ricadenti nella proprietà oggetto della presente. Per tale pratica venne effettuata comunicazione di inizio lavori in data 5/08/2003 con prot. n. 7822 e comunicazione fine lavori in data 26/02/2004 prot. n. 1988.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CORTEO RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Trattandosi di pertinenze urbane non è necessario il CDU. Non esistono titoli edilizi.

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.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

particella 592 proprietà [redacted] x 1/2 e [redacted] x 1/2; particella 402 proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

TETTOIA	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				3,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,50 mq		

La superficie indicata è quella ricadente sul terreno in comproprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1996 al 15/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 641 Categoria D1 Rendita € 7.253,53 Piano T Graffato 402

Si precisa che siamo in presenza di doppia intestazione catastale. Quindi la particella 641 è intestata acome sopra, mente la 402 è intestata solamente a [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	641			D1				7253,53 €	T	

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	
13	641				ente urbano		14 mq				

Corrispondenza catastale

Siamo in presenza di una rappresentazione catastale in uso nell'epoca pre meccanizzazione. La planimetria catastale individua tutto il complesso immobiliare, che è però suddiviso fra due proprietà separate. La particella 402 è di proprietà del sig **** Omissis **** mentre la particella 641 è in comproprietà in ragione di 1/2 per la **** Omissis ****

Si ritiene che prima del decreto di trasferimento si dovrà procedere ad un allineamento dell'archivio catastale, con variazione planimetrica che individui le due separate porzioni e conseguente corretta intestazione di ciascuna di esse. In tal modo sarà possibile procedere alla trascrizione ed alla voltura catastale meccanizzate.

STATO CONSERVATIVO

La struttura si presenta in normali condizioni di manutenzione. La stessa venne realizzata a protezione dell'impianto di depurazione che serviva l'azienda alloggiata nelle due proprietà. Lo stesso venne realizzato per rispondere alle esigenze dell'azienda che aveva un processo produttivo inquinante. Presumibilmente gli impianti non sono più necessari e potrebbero essere rimossi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in profilati metallici e coperta da onduline. Delimitata verso l'esterno da parziale pannellatura in materiale plastico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/10/2020
- Scadenza contratto: 27/09/2026
- Scadenza disdetta: 27/09/2025

Il contratto di locazione relativo a questa porzione di bene è stato stipulato dal proprietario dell'adiacente opificio industriale, per la quota dell'intero della proprietà, anche relativamente alle particelle 592 e 641, di cui lo stesso è ed era titolare, della quota del 50%. Risulta così esclusa dal contratto di locazione del capannone retrostante, ovvero quello ricaduto nell'attivo del fallimento, tutta l'area ad ovet del capannone fronte strada.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 14/06/1989 al 15/05/2021	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ciro Lenzi	14/06/1989	29880	12010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	03/07/1989	4150	2652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico Notaio Antonio Musti
Iscritto a Pistoia il 03/07/2015
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 838
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 redazione su supporto informatico delle note di annotamento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Annotazione alla sentenza dichiarativa di fallimento: tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00, imposta ipotecaria € 200,00

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601 per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347.

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda al bene n. 1 del lotto n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

La ricerca presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Lamporecchio ha portato al seguente risultato.

In data 14/04/1995 è stata depositata DIA per lavori all'edificio, che ha assunto il n. 4/95. La stessa non è stata rinvenuta nell'archivio. Non è stato possibile verificare se la stessa sia relativa all'intervento di costruzione della tettoia, ma considerato che nella pratica precedente non era presente il manufatto mentre in quella successiva a tale data vi è rappresentato si ha ragione di ipotizzare che detta DIA sia il titolo abilitativo.

Visto quanto sopra lo scrivente non è in grado di certificare la conformità del manufatto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata l'ubicazione della tettoia e la sua funzione di pertinenza del bene adiacente di proprietà di terzi si è ritenuto costituire un lotto separato per tale cespite.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile
Edificio artigianale ubicato nel Comune di Lamporecchio, con accesso dal passo carrabile contrassegnato con il numero civico 9 della via XXV Aprile. L'edificio è stato realizzato sul retro di un preesistente edificio avente il fronte sulla strada. I due fabbricati sono collegati da un corpo di collegamento. La proprietà è stata frazionata per cui il capannone fronte strada è rimasto in proprietà ad altra ditta, ma è rimasto il collegamento fra le due strutture. L'accesso è possibile da due passi a comune posti sui lati del capannone fronte strada, a destra ed a sinistra

di quest'ultimo per chi guardi dalla strada pubblica. Il passo sulla destra consente l'accesso carrabile al capannone. Quello sulla sinistra conduce esclusivamente al terreno pertinenziale. Attualmente i due immobili, appartenenti alle due distinte proprietà, sono collegati lungo il perimetro esterno, infatti la recinzione interessa solamente il fronte strada e le proprietà confinanti. L'edificio principale ha pianta rettangolare, una superficie utile di circa mq. 635. Delimitato da terreno in proprietà esclusiva sui lati e sul retro e sprovvisto di spazi pavimentati di proprietà antistanti. Sul fronte strada, insiste ampio parcheggio esterno alla recinzione, a servizio di tutti i beni. Sul terreno pertinenziale, insiste un piccolo edificio accessorio, costituito da tre locali aventi accessi diretti dall'esterno. Si precisa che il confine fra la proprietà oggetto della presente e quella fronte strada è determinato dal lato esterno della parete nord di quest'ultima ed il suo prolungamento sui lati est ed ovest. Le due proprietà sono fra loro collegate, mediante un passaggio diretto chiuso da murature laterali e coperto, oltre che da un volume tecnico ottenuto dalla copertura dell'intercapedine esistente fra i due edifici artigianali e sul lato ovest dal fabbricato accessorio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 472, Categoria D1, Graffato 595, 596 - Fg. 13, Part. 595, Categoria D1, Graffato 472, 596 - Fg. 13, Part. 596, Categoria D1, Graffato 472, 595

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

Valore di stima del bene: € 366.700,00

La ricerca di comparabili non ha dato risultati. Si è ritenuta congrua la valutazione del Borsino Immobiliare, che riporta dati medi pari ad € 435,00/mq. per capannoni industriali, ed € 599,00/mq. per laboratori. Considerate le caratteristiche tipologiche del bene stimato si ritiene di attribuire allo stesso un valore unitario pari ad € 500,00/mq.

Il valore è stato arrotondato ad € 366.700,00.

- Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra
Passi a comune fra la proprietà di cui al bene n. 1 e l'edificio antistante, che consentono l'accesso, anche carrabile, alle due proprietà. Superficie complessiva pari a mq. 471.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 592, Categoria EU - Fg. 13, Part. 593, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 592, Qualità ente urbano - Fg. 13, Part. 593, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.800,00
Il valore di stima è stato determinato applicando il valore unitario dell'opificio di cui il bene è pertinenza. Il valore di stima, risultante € 5887,50, è stato arrotondato per difetto ad € 5.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile	733,50 mq	500,00 €/mq	€ 366.700,00	100,00%	€ 366.700,00
Bene N° 2 - Corte o resede Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra	23,55 mq	500,00 €/mq	€ 11.775,00	50,00%	€ 5.800,00
Valore di stima:					€ 372.500,00

Valore di stima: € 372.500,00

Valore finale di stima: € 372.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra
Porzione di una tettoia sotto la quale sono alloggiati dei macchinari che venivano utilizzati per la precedente attività ed attualmente sono in disuso. Più precisamente tettoia insistente sul lato ovest del capannone fronte strada di proprietà ██████████. Tale tettoia è stata realizzata in parte sul resede di proprietà esclusiva ed in parte sul terreno adibito a passo a comune in comproprietà in ragione di 1/2. La superficie di terreno occupata è pari a catastali mq. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 641, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 641, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 875,00
Si è attribuito lo stesso valore unitario attribuito al bene n. 1 del lotto n. 1. La superficie è stata convenzionalmente calcolata al 25%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Tettoia Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra	3,50 mq	500,00 €/mq	€ 1.750,00	50,00%	€ 875,00
				Valore di stima:	€ 875,00

Valore di stima: € 875,00

Valore finale di stima: € 875,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La porzione di tettoia costituente il lotto n. 2 è stata edificata dal proprietario del capannone fronte strada, utilizzando parte del passo a comune individuato dalla particella 592. Da quanto riscontrato durante il sopralluogo i macchinari protetti dalla tettoia erano utilizzati per il depuratore delle emissioni in atmosfera dell'attività che veniva svolta nei due edifici e che è attualmente inutilizzata.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 21/05/2021

Il C.T.U.
Geom. Pastori Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile
Edificio artigianale ubicato nel Comune di Lamporecchio, con accesso dal passo carrabile contrassegnato con il numero civico 9 della via XXV Aprile. L'edificio è stato realizzato sul retro di un preesistente edificio avente il fronte sulla strada. I due fabbricati sono collegati da un corpo di collegamento. La proprietà è stata frazionata per cui il capannone fronte strada è rimasto in proprietà ad altra ditta, ma è rimasto il collegamento fra le due strutture. L'accesso è possibile da due passi a comune posti sui lati del capannone fronte strada, a destra ed a sinistra di quest'ultimo per chi guardi dalla strada pubblica. Il passo sulla destra consente l'accesso carrabile al capannone. Quello sulla sinistra conduce esclusivamente al terreno pertinenziale. Attualmente i due immobili, appartenenti alle due distinte proprietà, sono collegati lungo il perimetro esterno, infatti la recinzione interessa solamente il fronte strada e le proprietà confinanti. L'edificio principale ha pianta rettangolare, una superficie utile di circa mq. 635. Delimitato da terreno in proprietà esclusiva sui lati e sul retro e sprovvisto di spazi pavimentati di proprietà antistanti. Sul fronte strada, insiste ampio parcheggio esterno alla recinzione, a servizio di tutti i beni. Sul terreno pertinenziale, insiste un piccolo edificio accessorio, costituito da tre locali aventi accessi diretti dall'esterno. Si precisa che il confine fra la proprietà oggetto della presente e quella fronte strada è determinato dal lato esterno della parete nord di quest'ultima ed il suo prolungamento sui lati est ed ovest. Le due proprietà sono fra loro collegate, mediante un passaggio diretto chiuso da murature laterali e coperto, oltre che da un volume tecnico ottenuto dalla copertura dell'intercapedine esistente fra i due edifici artigianali e sul lato ovest dal fabbricato accessorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 472, Categoria D1, Graffato 595, 596 - Fg. 13, Part. 595, Categoria D1, Graffato 472, 596 - Fg. 13, Part. 596, Categoria D1, Graffato 472, 595 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per gli strumenti della pianificazione urbanistica vigente i beni oggetto della presente ricadono nelle Zone a carattere prevalentemente produttivo, di cui all'Art.37.8. Di seguito si riportano le norme relative. **CARATTERI GENERALI** 1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; 2. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. 3. Tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone: • D1 : Zone produttive esistenti • D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa • IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa • D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti • D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa • D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti • D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio 68 Art.37.8.1 – Zone produttive esistenti : D1 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali. **DESTINAZIONI DI USO** 2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - industrie e laboratori artigianali - laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività - magazzini, depositi, silos - corrieri ed aziende di autotrasporto - officine e carrozzerie - laboratori di riparazione e simili - servizi aziendali per gli addetti - attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori 3. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL indicata nella tabella sottostante. 4. Sono

ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

5. Nelle aree D1 ricomprese nella tavola 07 – Disciplina dei suoli – Mastromarco Massaini (corrispondente al Inseadimento Abitato del PSI n. 10), è' ammessa la realizzazione di due U.I. ad uso residenziale con S.U. massima di 110 mq di servizio all'attività produttiva per ogni azienda MODALITA' DI INTERVENTO 5. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi: - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore. - Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f mq/mq 0,60 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c mq/mq 0,50 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 10,50 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D_c ml 5,00 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI D_e ml 10,00 Art.37.8.2 – Complessi produttivi con apposita scheda normativa: D1n° 6. Nelle tavole di Piano sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc, alcuni complessi produttivi esistenti e le aree ad essi pertinenti; tali edifici sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato B di queste NTA. Art.37.8.3 – Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa : IDPn° 1. Sono lotti residui inclusi all'interno di aree già soggette a Piano Attuativo la cui convenzione è già scaduta. Le opere di urbanizzazione sono già realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale. 2. Gli interventi si attuano con le modalità e parametri urbanistici definiti dall'apposita scheda normativa di cui all'Allegato B delle presenti NTA. 69 3. È ammessa la realizzazione di due U.I. ad uso residenziale di servizio all'attività produttiva per ogni lotto IDP con S.U. massima di 110 mq. Art.37.8.4 – Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D2 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla rivendita di beni o servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (attività direzionali). DESTINAZIONI DI USO 2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Attività commerciali - centri di vendita - attività commerciali al dettaglio - pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili) Attività direzionali - uffici amministrativi, finanziari, centri elaborazione dati, sedi d'impres, sedi di banche - sedi di associazione pubbliche e private - uffici in genere e studi professionali - locali per esposizioni, riunioni ed altre attività economiche 3. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di Sul per ogni azienda che abbia una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL indicata nella tabella. MODALITA' DI INTERVENTO 4. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi: - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore. - Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f mq/mq 0,50 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c mq/mq 0,40 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 10,00 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D_c ml 5,00 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI D_e ml 10,00 Art.37.8.5 – Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D2n° 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla rivendita di beni o servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (attività direzionali). 2. Gli interventi si attuano con le modalità e parametri urbanistici definiti dall'apposita scheda normativa di cui all'Allegato B delle presenti NTA. Art.37.8.6 – Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti: D3 1. Sono le parti del territorio urbano attualmente destinate ad usi produttivi a cavallo tra la zona edificata del Capoluogo Sud e l'area artigianale tra via L. da Vinci e via G. di Vittorio. Il RU consente 70 il cambio d'uso da insediamenti per attività secondarie ad attività terziarie secondo i parametri urbanistici di cui all'art.37.8.4 delle presenti NTA. 2. Sono ammessi per queste zone interventi di trasformazione verso la residenza

nel limite del 50% della SUL esistente. Tali interventi sono realizzabili con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando interessano una volumetria superiore a 2.000 mc. Art.37.8.7 - Aree di pertinenza delle attività produttive per parcheggio e rimessaggio: D4 1. Sono aree appositamente individuate da attrezzare per la sosta e rimessaggio degli automezzi pesanti. Gli interventi si attuano mediante la presentazione di una progettazione unitaria dell'intera zona perimetrata, che dovrà permettere il controllo del futuro assetto urbanistico della zona. Il progetto, che dovrà essere approvato dal C.C., potrà prevedere l'esecuzione di modesti volumi per il ricovero di attrezzature per la manutenzione dei mezzi, oltre a parcheggi coperti; il rapporto di copertura e l'altezza massima saranno determinati dall'esigenze funzionali, ed è comunque vincolata all'osservanza dei seguenti indici massimi di utilizzazione fondiaria: - Impianti tecnologici e parcheggi coperti UF pari a 0,3 mq/mq".

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra
Passi a comune fra la proprietà di cui al bene n. 1 e l'edificio antistante, che consentono l'accesso, anche carrabile, alle due proprietà. Superficie complessiva pari a mq. 471. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 592, Categoria EU - Fg. 13, Part. 593, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 592, Qualità ente urbano - Fg. 13, Part. 593, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si veda al bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 372.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra
Porzione di una tettoia sotto la quale sono alloggiati dei macchinari che venivano utilizzati per la precedente attività ed attualmente sono in disuso. Più precisamente tettoia insistente sul lato ovest del capannone fronte strada di proprietà [REDACTED]. Tale tettoia è stata realizzata in parte sul resede di proprietà esclusiva ed in parte sul terreno adibito a passo a comune in comproprietà in ragione di 1/2. La superficie di terreno occupata è pari a catastali mq. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 641, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 641, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si veda al bene n. 1 del lotto n. 1

Prezzo base d'asta: € 875,00

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 7/2021 - **** OMISSIS ****



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 372.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 472, Categoria D1, Graffato 595, 596 - Fg. 13, Part. 595, Categoria D1, Graffato 472, 596 - Fg. 13, Part. 596, Categoria D1, Graffato 472, 595	Superficie	733,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Edificio artigianale ubicato nel Comune di Lamporecchio, con accesso dal passo carrabile contrassegnato con il numero civico 9 della via XXV Aprile. L'edificio è stato realizzato sul retro di un preesistente edificio avente il fronte sulla strada. I due fabbricati sono collegati da un corpo di collegamento. La proprietà è stata frazionata per cui il capannone fronte strada è rimasto in proprietà ad altra ditta, ma è rimasto il collegamento fra le due strutture. L'accesso è possibile da due passi a comune posti sui lati del capannone fronte strada, a destra ed a sinistra di quest'ultimo per chi guardi dalla strada pubblica. Il passo sulla destra consente l'accesso carrabile al capannone. Quello sulla sinistra conduce esclusivamente al terreno pertinenziale. Attualmente i due immobili, appartenenti alle due distinte proprietà, sono collegati lungo il perimetro esterno, infatti la recinzione interessa solamente il fronte strada e le proprietà confinanti. L'edificio principale ha pianta rettangolare, una superficie utile di circa mq. 635. Delimitato da terreno in proprietà esclusiva sui lati e sul retro e sprovvisto di spazi pavimentati di proprietà antistanti. Sul fronte strada, insiste ampio parcheggio esterno alla recinzione, a servizio di tutti i beni. Sul terreno pertinenziale, insiste un piccolo edificio accessorio, costituito da tre locali aventi accessi diretti dall'esterno. Si precisa che il confine fra la proprietà oggetto della presente e quella fronte strada è determinato dal lato esterno della parete nord di quest'ultima ed il suo prolungamento sui lati est ed ovest. Le due proprietà sono fra loro collegate, mediante un passaggio diretto chiuso da murature laterali e coperto, oltre che da un volume tecnico ottenuto dalla copertura dell'intercapedine esistente fra i due edifici artigianali e sul lato ovest dal fabbricato accessorio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 592, Categoria EU - Fg. 13, Part. 593, Categoria EU Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 592, Qualità ente urbano - Fg. 13, Part. 593, Qualità ente urbano	Superficie	23,55 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in normali condizioni manutentive		
Descrizione:	Passi a comune fra la proprietà di cui al bene n. 1 e l'edificio antistante, che consentono l'accesso, anche		

	carrabile, alle due proprietà. Superficie complessiva pari a mq. 471.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 875,00

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - via XXV Aprile, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 641, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 641, Qualità ente urbano	Superficie	3,50 mq
Stato conservativo:	La struttura si presenta in normali condizioni di manutenzione. La stessa venne realizzata a protezione dell'impianto di depurazione che serviva l'azienda alloggiata nelle due proprietà. Lo stesso venne realizzato per rispondere alle esigenze dell'azienda che aveva un processo produttivo inquinante. Presumibilmente gli impianti non sono più necessari e potrebbero essere rimossi.		
Descrizione:	Porzione di una tettoia sotto la quale sono alloggiati dei macchinari che venivano utilizzati per la precedente attività ed attualmente sono in disuso. Più precisamente tettoia insistente sul lato ovest del capannone fronte strada di proprietà [REDACTED]. Tale tettoia è stata realizzata in parte sul resede di proprietà esclusiva ed in parte sul terreno adibito a passo a comune in comproprietà in ragione di 1/2. La superficie di terreno occupata è pari a catastali mq. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico Notaio Antonio Musti
Iscritto a Pistoia il 03/07/2015
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 838
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LAMPORECCHIO (PT) - VIA XXV APRILE, PIANO TERRA

Iscrizioni

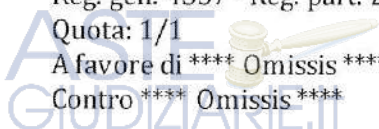
- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico Notaio Antonio Musti
Iscritto a Pistoia il 03/07/2015
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 838

Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Pistoia il 06/05/2021
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it