
TRIBUNALE DI PISTOIA

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



OMISSIS



- 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 a come sopra, mentre 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 area 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 ovest 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



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 [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)
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





OMISSIS



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



OMISSIS



	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

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		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTOBENE 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 ****



