



TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.



Aggiornamento della stima

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nel fallimento **R.F. n. 75/2019**



Fallimento: **Tecnosystem Impianti snc e dei soci**



INTEGRAZIONE



INCARICO

In data 14.04.2024, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Paganini, 5 - 51011 - Buggiano (PT), email mastudio2.0@gmail.com, PEC andrea.mariani@geopec.it, Tel. 3346119310, veniva incaricato di procedere all'aggiornamento della stima dei beni ricadenti nel fallimento di cui in testa alla presente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina I Troncone
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Europa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

Trattasi di terreno agricolo che costeggia via Vecchia Fiorentina I Troncone della superficie catastale di mq.8660.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Trattasi di terreno agricolo compreso tra via Vecchia Fiorentina I Troncone e Via Europa, che confina con il nucleo abitativo della superficie catastale di mq.2452.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Trattasi di terreno agricolo compreso tra via Vecchia Fiorentina I Troncone e Via Europa, che confina con il nucleo abitativo della superficie catastale di mq.2452.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina I Troncone
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Europa

TITOLARITÀ

BENE N° 1-2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT)

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

[REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	8660,00 mq	8660,00 mq	1,00	8660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8660,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2452,00 mq	2452,00 mq	1,00	2452,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2452,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2452,00 mq		

Entrambi i beni, rientrati nella procedura fallimentare appartengo al debitore soltanto *pro quota (1/4)*, e seppur rilevando che per la loro natura, sono di ampia superficie, e quindi apparentemente divisibili, resta di non facile individuazione ed attribuzione valori unitari (o per quote simili) senza che via sia sperequazione tra quote stesse.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

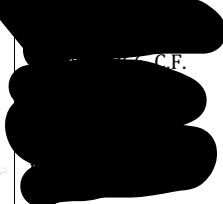
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	1036				Seminativo arborato	2	00.86.60	53,51	51,43	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

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
23	1035				Seminativo arborato	2	00.24.52	15,15	14,56	

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1986 al 22/01/1998		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pistoia	18/07/1987	4474	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	10/01/1986	37	1021
		Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
Dal 22/01/1998 al 28/01/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	22/08/1998	24173	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pistoia	13/02/1998	1113	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/01/1998		Notaio Vincenzo Bafunno	28/01/1998	24193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pistoia	16/02/1998	1172	873
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- 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.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

L'immobile risulta libero

Nella disponibilità dei titolari di diritti reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Terreno agricolo, con destinazione, in parte "Aree non interessate da previsioni insediative VR" disciplinato all'art. 72 delle N.T.A. e in parte "Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare" (art. 130 delle N.T.A. del P.O.). del vigente P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Quarrata n° 61 del 24.07.2020. Vedi C.D.U. che si allega dal Comune di Quarrata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- [REDACTED]



TITOLARITÀ

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]

CONSISTENZA

[REDACTED]

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				[REDACTED]		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				[REDACTED]		

In considerazione che il terreno è in proprietà esclusiva per l'intero, non c'è la necessità di una divisione, per la sua vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

[REDACTED]

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1989 al 15/04/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 478, Sub. 0, Porz. 0, Zc. 0 Qualità FABB RURALE

		Cl.0 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/06/2017 al 12/07/2024		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 657, Categoria C2 Cl.2, Cons. m² 8 Superficie catastale m² 39 Rendita € 17,35 Piano T

I titolari catastali, corrispondono a quelli reali. Trattasi di terreno libero, con la presenza di piccolo manufatto precario, in pessime condizioni ad uso ripostiglio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					C2	2	8	39	17,35	T	

La situazione del Territorio Urbanistico è stata verificata dalla Agenzia del Territorio e i termini per la domanda al Catasto dei Fabbricati con l'assistenza di un tecnico abilitato.

La situazione principale è stata evidenziata dal terreno (1155 R014122) non è stato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA DELLA LIBERTA'

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1989		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Chiostrini	19/07/1989	11803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pistoia	02/08/1989	5025	3349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Al fine della valutazione, non si tiene conto della presenza del fabbricato in quanto lo stesso non trova regolarità urbanistica in Comune di Quarrata, non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio.

Pertanto si esclude dalla valutazione

Lo stesso dovrà essere demolito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

STATO DI OCCUPAZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI COMUNI A TUTTI I BENI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA VECCHIA FIORENTINA I TRONCONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA EUROPA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 26/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/07/2010
Reg. gen. 5717 - Reg. part. 1260
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 05/07/2010
N° repertorio: 1887
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 28/12/2010
Reg. gen. 10473 - Reg. part. 2353
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Vicenza
Data: 03/09/2017
N° repertorio: 3154
N° raccolta: 2010
Note: Ipoteca iscritta in estensione a quanto iscritto alla Conservatoria di Firenze in data 13.10.2010 prot.164840
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Pistoia il 12/07/2013
Reg. gen. 5048 - Reg. part. 803
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 8.816,81
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 04/07/2013
N° repertorio: 735
N° raccolta: 2013



Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2011

Reg. gen. 6080 - Reg. part. 3911

Quota: 1/1

[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 28/09/2011

Reg. gen. 7476 - Reg. part. 4830

Quota: 1/1

[REDACTED]
Secondo Roberto

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 05/10/2011

Reg. gen. 7590 - Reg. part. 4880

Quota: 1/1

[REDACTED]

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 20.12.2019

Reg. gen. 10936 - Reg. part. 7482

[REDACTED]



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni 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.

Il metodo usato è quello del confronto di mercato sulla rilevazione dei prezzi desunti da compravendite degli immobili della stessa categoria catastale dell'immobile oggetto della presente valutazione. Si è provveduto a ricercare gli immobili compravenduti nello arco temporale dalla data del 16.06.2017 alla data odierna, risultando, alla indagine, molto contenuto il numero delle compravendite, infatti sono stati rinvenuti solo due comparabili.

- A) Compravendita del 23.11.2018 rogata notaio Monteroppi Renato rep. 2768/1953
- B) Compravendita del 16.07.2020 rogata notaio Bafunno V. rep. 68698/28141

Nel criterio della comparazione non si potuto tenere conto della compravendita B), in quanto trattandosi di una modesta porzione di terreno, lo stesso è pertinenza della abitazione, che costituisce il corpo principale dell'atto, attribuendo al terreno stesso un valore di €/m² 25,00 (Euro venticinque/00).

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina I Troncone
Trattasi di terreno agricolo che costeggia via Vecchia Fiorentina I Troncone della superficie catastale di mq.8660.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1036, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Il terreno ricade in Z.T.O., con destinazione, "Aree non interessate da previsioni insediative VR" disciplinato all'art. 72 delle N.T.A, del vigente P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Quarrata n° 61 del 24.07.2020. Vedi C.D.U. che si allega dal Comune di Quarrata.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Europa
Trattasi di terreno agricolo compreso tra via Vecchia Fiorentina I Troncone e Via Europa, che confina con il nucleo abitativo della superficie catastale di mq.2452.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1035, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Il terreno ricade in Z.T.O., con destinazione, "Aree non interessate da previsioni insediative VR" disciplinato all'art. 72 delle N.T.A, del vigente P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Quarrata n° 61 del 24.07.2020. Vedi C.D.U. che si allega dal Comune di Quarrata.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima al Dott. Francesco Federici nominato procuratore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Buggiano, li 13/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto
Geom. Mariani Andrea

Allegati:

✓ Vedasi perizia deposita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

