

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paolieri Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

[Redacted box]

[Redacted box]

[Redacted box]



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20



Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16.....	35



In data 18/09/2024, il sottoscritto Ing. Paolieri Antonio, con studio in Via vecchia Fiorentina, 2TR - 51039 - Quarrata (PT), email antonio.p@paolieriecafissi.it, PEC antonio.paolieri@ingpec.eu, Tel. 347 4648425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.87632; 10.90708)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16 (Coord. Geografiche: 43.87557; 10.91612)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BACO 10, PIANO T-1-2

Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso residenziale di tipo isolato posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Baco all'altezza del civico 10, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra e composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano ad uso lavanderia e vano tecnico a piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano ammezzato tra il piano terra e piano primo; camera, bagno e disimpegno al piano primo; terrazza al piano ammezzato tra il piano primo ed il piano secondo; oltre a due locali ad uso soffitta e disimpegno al piano secondo sottotetto.

Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta con finiture di buona qualità, nel suo insieme con strutture portanti verticali costituite da muratura di tipo ordinario in massima parte in pietrame e mattoni finito su entrambe le parti in vista con intonaci a civile di tipo tradizionale a malta di calce, mentre i solai intermedi sono costituiti da struttura principale e secondaria in ferro e laterizio finiti ad intonaco civile sulle parti in vista, con il tetto in struttura lignea e mezzane e/o pannelle in laterizio e manto in embrici e coppi del tipo Toscano.

Dette strutture si presentano in normali condizioni sia statiche che di manutenzione con infissi esterni in legname lamellare di buona qualità con vetri camera e guarnizioni, dotati di persiane esterne del tipo alla Fiorentina, e porte interne anch'esse in legname, del tipo listellare.

Le pavimentazioni interne sono state realizzate con l'impiego di gres porcellanato compreso la cucina ed i servizi igienici, quest'ultimi dotati di vaso lavabo, wc, bidet, doccia e vasca.

L'impianto elettrico è del tipo incassato ovvero sottotraccia, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia indipendente, tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione.

L'area di sedime sulla quale sorge il fabbricato è ubicata in zona periferica di bassa collina, zona questa che vede la presenza unicamente di fabbricati residenziali di vetusta costruzione con la presenza di sporadiche aziende agricole con terreni annessi coltivati a coltura tradizionale ormai consolidate. L'area è accessibile direttamente dalla Via Baco sulla quale prospice, che collega l'attigua frazione di Cantagrillo del Comune di Serravalle P.se dalla quale dista circa 1 Km.

Nell'area de quo non sono presenti mezzi pubblici di trasporto, acquedotto e fognatura e beni di prima necessità. Questi ultimi però sono facilmente reperibili nella frazione di Cantagrillo ove essi sono tutti presenti e facilmente raggiungibili.

La zona si presenta con caratteristiche ambientali morfologiche e di visibilità non trascurabili, anche se il fabbricato sia pur isolato non è unico ma fa parte di un più ampio corpo di fabbrica.

Gli scarichi delle acque reflue sono immessi in fossa campestre attraverso un trattamento primario.

Si precisa che nella presente procedura non è compresa la resede esterna e il posto auto con diritto alla corte comune (BCNC sub.26), rappresentati in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 25 e sub. 28, acquistati successivamente al fabbricato principale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA CESARE GUASTI 16

Porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Cesare Guasti all'altezza del civico 16, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo e composta da ampio locale ad uso deposito artigianale separato al suo interno da una parete in cartongesso e corredato da bagno ed antibagno con annesso resede esclusivo.

Il fabbricato realizzato nel suo complesso nell'anno 1990 si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione con finiture di media qualità, con struttura portante costituita da un classico telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario finito su entrambe le parti in vista con intonaci di tipo premiscelato, mentre i solai di piano e la copertura risultano essere stati realizzati in travetti e pignatte del tipo bausta anch'essi finiti nelle parti in vista con intonaco a civile.

Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in PVC.

Per le pavimentazioni interne sono state impiegate piastrelle in monocottura.

I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in monocottura chiara e dotati di lavabo, doccia e vaso di media qualità.

L'impianto elettrico, igienico sanitario e termico sono del tipo incassato ovvero sottotraccia, ed appaiono apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione.

Gli scarichi delle acque reflue sono immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario.

La zona di impianto ove sorge il fabbricato è collocata in zona mista residenza lavoro, all'interno del centro della frazione Cantagrillo, con la presenza di abitazioni di tipo civile e piccole aziende artigiane.

L'area è coperta da tutte le utenze pubbliche quali acqua, gas, illuminazione, fognature ecc.....e dai mezzi pubblici di trasporto, unitamente ad un attiguo supermercato alla presenza della filiale della Banca a scuole, palestre e circoli ricreativi.

La vendita del bene è soggetta IVA.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

SUB.: 3 S ; SUB. 16 ; SUB. 25: ALTRA PROPRIETA' .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,25 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,25 m	T
Abitazione	11,00 mq	14,08 mq	1	14,08 mq	3,30 m	T
Abitazione	22,33 mq	29,39 mq	1	29,39 mq	2,80 m	AMMEZZATO
Abitazione	44,06 mq	52,60 mq	1	52,60 mq	3,40 m	1
Abitazione	7,55 mq	10,10 mq	0,20	2,02 mq	2,20 m	T
Abitazione	2,00 mq	2,00 mq	0,18	0,36 mq	0,00 m	T

Abitazione	9,00 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	1,00 m	2
Abitazione	20,15 mq	23,90 mq	0,33	7,89 mq	1,20 m	2
Abitazione	7,30 mq	8,26 mq	0,33	2,73 mq	2,10 m	2
Abitazione	23,35 mq	28,14 mq	0,25	7,04 mq	0,00 m	AMMEZZATO PRIMO
Totale superficie convenzionale:				166,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,74 mq		

ASTE GIUDIZIARIE
I beni non sono comodamente divisibili

ASTE GIUDIZIARIE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/06/2000	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>USUFRUTTO 1/3;</p> <p>██████████ NATA A PISTOIA</p> <p>██████████ PROPRIETA' 1/2;</p> <p>██████████ NATO A ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 2</p> <p>Categoria A7</p> <p>Cl.1, Cons. VANI 15</p> <p>Rendita € 1.549,37</p> <p>Piano T - 1</p>
Dal 09/06/2000 al 27/06/2000	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' 1/2;</p> <p>██████████ NATO ██████████ IL</p> <p>██████████ PROPRIETA' 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 2</p> <p>Categoria A7</p> <p>Cl.1, Cons. VANI 15,5</p> <p>Rendita € 1.601,02</p>
Dal 27/06/2000 al 03/02/2003	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' PER 1/2;</p> <p>ANGELO NATO A ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' PER 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 2</p> <p>Categoria A7</p> <p>Cl.1, Cons. VANI 16</p> <p>Rendita € 1.652,66</p> <p>Piano S - 1 T - 1</p> <p>Graffato Fg 40 Mapp 231</p>
Dal 03/02/2003 al 20/01/2004	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>██████████ E IL ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' PER 1/2;</p> <p>██████████ NATO A ██████████</p> <p>██████████ PROPRIETA' PER 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 2</p> <p>Categoria A7</p> <p>Cl.2, Cons. VANI 16</p> <p>Rendita € 1.941,88</p> <p>Graffato Fg 40 Mapp 231</p>
Dal 20/01/2004 al 14/05/2007	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>██████████ IL 20/01/2004</p> <p>██████████ PROPRIETA' PER 1/2;</p> <p>██████████ NATO A ██████████</p> <p>(EN) IL 30/11/1949 PROPRIETA' PER 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 7</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.5, Cons. VANI 7,5</p> <p>Rendita € 697,22</p> <p>Piano T - 1 - 2</p>
Dal 14/05/2007 al 09/11/2015	<p>██████████ NATA A ██████████</p> <p>IL ██████████ PROPRIETARIA 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 34, Part. 257, Sub. 7</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.5, Cons. VANI 7,5</p> <p>Superficie catastale 162 mq</p>

Firmato Da: PAOLIERI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4d9d46cb05557ea2ecdb-4847a18

Il bene in oggetto risulta rappresentato all' Agenzia delle Entrate di Pistoia Sezione Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 7, Via Baco 10 piano T-1-2, categoria A/3 classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 162 mq., totale escluse aree scoperte 155 mq., rendita catastale euro 697,22; Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 34 mappale 257 sub. 7 categoria A/3 classe 5 vani 7,5 rendita Euro 697,22 in ordine alla planimetria allegata alla denuncia di variazione del classamento del 14.05.2008 pratica PT0087089 in atti dal 14.05.2008; Variazione di classamento n. 4213.1/2008. Precedentemente Foglio di mappa 34 particella 257 sub. 7 categoria A/3 classe 5 vani 7,5 rendita euro 697,22 a seguito di variazione del 14.05.2007 pratica PT0051173 in atti dal 14.05.2007; Divisione, ampliamento e ristrutturazione n. 2586.1/2007.

Ai fini storico catastali si precisa che il mappale 257 sub. 7 deriva dal foglio 34 mappale 257 sub. 2 graffato al foglio 40 mappale 231 categoria A/7 classe 2 vani 16 rendita euro 1941,88. A seguito di variazione del 03.02.2003 pratica PT0004758 in atti dal 20.01.2004; Rettifica al classamento proposto di cui all'ampliamento pratica 13104, ampliamento n. 566.1/2003.

Allegati:

1. ESTRATTO DI MAPPA Fg. 34 Mappale 257
2. PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO Fg. 34 Mappale 257 sub 7
3. VISURA STORICA CATASTALE Fg. 34 Mappale 257 sub 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	257	7		A3	5	VANI 7,5	162 mq	697,22 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

LO SCRIVENTE PRECISA DI AVER EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO PRESSO IL BENE IN OGGETTO IN DATA 22.11.2024.

COME SOPRA ENUNCIATO SI DA ATTO CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO E' EMERSA LA PRESENZA DI UN RESEDE PERTINENZIALE E POSTO AUTO CON SOVRASTANTE MANUFATTI (peraltro realizzati in assenza di titolo abilitativo) RAPPRESENTATI DAL MAPPALE 257 SUB 25 E MAPPALE 257 SUB 28, CON DIRITTO ALLA CORTE COMUNE SUB.26, ACQUISTATI CON ALTRO ATTO BAFUNNO REP 56573 IN DATA 13/10/2010, NON FACENTE PARTE DELLA PRESENTE PROCEDURA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

CON L'ATTO STIPILATO DAL NOTAIO BAFUNNO DEL 18 LUGLIO 2007 REPERTORIO 50886 RACCOLTA 14598, I SIG. [REDACTED] E [REDACTED] COSTITUIVANO A CARICO DELL'AREA URBANA DI LORO PROPRIETA' IDENTIFICATA AL CATASTO FABRICATI AL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE IN FG. 34 MAPPALE 257 SUB 14, ED A VANTAGGIO DELLA PROPRIETA' ACQUISTATATA CON L'ATTO DI CUI SOPRA DALLA [REDACTED], SERVITU' DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONABILE E SERVITU' DI SOSTASI PRECISA CHE L'AREA URBANA DI CUI AL MAPPALE 257 SUB 14 RISULTA SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATA E CON L'ATTO BAFUNNO DEL 13 OTTOBRE 2010 REP 56573 RACCOLTA 18767 TRASCritto A PISTOLA IL 04 NOVEMBRE 2010 AL REGISTRO GENERALE N. 8815 E REGISTRO PARTICOLARE 5442 LA S [REDACTED] [REDACTED] NE ACQUISTAVA UNA PORZIONE E PIU' ESATTAMENTE IL POSTO AUTO (DA RITENERSI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE) FG.34 MAPPALE 257 SUB 28 E AREA URBANA FG. 34 MAPPALE 257 SUB 25, OLTRE AL DIRITTO ALLE UTILITA' COMUNI DISTINTE IN FG 34 MAPPALE 257 SUB 26. NELLO STESSO ATTO VENIVA INDICATO CHE I BENI VENIVANO VENDUTI IN PARTICOLARE CON TUTTI I PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NELL'ATTO BAFUNNO IN DATA 18 LUGLIO 2007 REPERTORIO 50886 RACCOLTA 14598.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta in buono stato conservativo, con finiture di buona qualità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

ALLEGATO:

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI FABBRICATO DI VETUSTA COSTRUZIONE OGGETTO DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE NELL'ANNO 2000, IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

Fondazioni: A SACCO E NASTRO CONTINUO

Esposizione: ESPOSTA A NORD-EST; NORD-OVEST

Altezza interna utile: VARIABILE DA 2,80 A 3,40 MT, PIANO SOFFITTA DA 0,60 A 2,40 MT

Str. verticali: MURATURA ORDINARIA DI TIPO MISTO,

Solai: SOLAI IN FERRO E LATERIZIO FINITO CON INTONACO A CIVILE

Copertura: TRAVI PRINCIPALI E SECONDARIE IN LEGNAME E LETRIZIO

Manto di copertura: EMBRICI E COPPI IN LATERIZIO DI TIPO TOSCANO

Pareti esterne ed interne: INTONACO A CIVILE

Pavimentazione interna: GRES PORCELLANATO

Infissi esterni ed interni: ESTERNI IN LEGNO LAMELLARE CON VETRI CAMERA E GUARNIZIONI CON PERSIANE ALLA FIORENTINA ED INTERNI IN LEGNAME DI TIPO LISTELLARE DI MEDIA QUALITA'

Scale: IN PIETRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: DI TIPO INCASSATO, FUNZIONANTI ED RESPONDENTI ALLE NORME DI SICUREZZA ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE
Soffitta, cantina o simili: SOFFITTA RIFINITA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori:

[REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serravalle P.se in data 03.02.2025.

ALLEGATI:

11 certificato contestuale di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 18/07/2007	[REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO BAFUNNO	27/12/2000	34573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	11/01/2001	220	319
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2000 al 18/07/2007	[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO BAFUNNO	27/12/2000	34573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	11/01/2001	220	319
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
NATA IL [REDACTED] A [REDACTED] PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO BAFUNNO	18/07/2007	50886	14598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	27/07/2007	8184	4392
		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 risulta attualmente invariata.

ALLEGATI:

6. ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DR. VINCENZO BAFUNNO DEL 18.07.2007 REPERTORIO 50886 RACCOLTA 14598.

7. ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA [REDACTED] DEL 21.02.2025 E VISURE IPOTECARIE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 27/07/2007
Reg. gen. 8186 - Reg. part. 2439
Importo: € 500.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: VINCENZO BAFUNNO
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 50887
N° raccolta: 14599

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 16/04/2009

Reg. gen. 3151 - Reg. part. 595

Importo: € 460.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: ZOGHERI LORENZO
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 26605
N° raccolta: 10443

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 30/12/2013

Reg. gen. 8706 - Reg. part. 1454

Importo: € 170.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO (PISTOIA) SOCIETA' COOPERATIVA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: REGNI MARCO
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 215667
N° raccolta: 48235

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 37 PARTICELLA 95 SUB.1, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/09/2017

Reg. gen. 7250 - Reg. part. 1199

Importo: € 135.827,26

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.913,63
Data: 08/09/2017
N° repertorio: 1027
N° raccolta: 8917

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25

• IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Iscritto a PISTOIA il 21/10/2021

Reg. gen. 10278 - Reg. part. 1527

Importo: € 279.152,58

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 139.576,29

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 20/10/2021

N° repertorio: 1458

N° raccolta: 8921

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISTOIA il 11/09/2024

Reg. gen. 8308 - Reg. part. 5782

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 8186/2439 del 27.07.2007 (tassa ipotecaria Euro 35,00)
- Ipoteca volontaria n. 3151/595 del 16.04.2009 (tassa ipotecaria Euro 35,00)
- Ipoteca volontaria n. 8706/1454 del 30.12.2013 (tassa ipotecaria Euro 35,00)
- Ipoteca della riscossione n. 7250/1199 dell' 08.09.2017 (imposta ipotecaria Euro 679,00; Imposta di bollo Euro 59,00; Tassa ipotecaria Euro 35,00) per complessivi Euro 773,00.
- Ipoteca della riscossione n. 10270/1527 del 21.10.2021 (imposta ipotecaria Euro 1396,00; Imposta di bollo Euro 59,00; Tassa ipotecaria Euro 35,00) per complessivi Euro 1.490,00.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili n. 8308/5782 del 11.09.2024 (imposta ipotecaria Euro 200; Imposta di bollo Euro 59,00; Tassa ipotecaria Euro 35,00) per complessivi Euro 294,00.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio dr. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 21.02.2025.

7. ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA [REDACTED] DEL 21.02.2025 e VISURE IPOTECARIE.

8. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTAIO DR. GIULIA MESSINA VITRANO, NOTAIO IN CORLEONE.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove si trova il fabbricato ricade secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona E4 Collina arborata, il fabbricato è di interesse tipologico A4_140; mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione"(regime di salvaguardia) in Territorio Rurale art. 31 zona E2 Sistema della Collina Arborata e secondo la disciplina del patrimonio esistente in edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente art 28 e in fascia di rispetto stradale art 49.

ALLEGATI:

10. Estratti da Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Operativo.

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

In relazione ai disposti dell'art. 40 secondo comma della Legge 28.02.1985 n. 47 sostituita dal D.P.R. 380/2001 in tema di legittimità delle costruzioni e loro modifiche ed integrazioni dopo accertamenti eseguiti presso l'ufficio edilizia Privata del Comune di Serravalle P.se è stato rilevato quanto segue:

Trattasi di fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967, e successivamente a tale data oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione in forza dei seguenti titoli:

Per la ristrutturazione dell'immobile è stata presentata al Comune di Serravalle P.se denuncia di inizio attività n. 137/00 in data 19.04.2000.

Per l'installazione di deposito GPL è stata presentata denuncia di inizio attività n. 293/00 in data 08.08.2000.

Per la realizzazione di un vano tecnico e per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria è stata presentata denuncia di inizio attività n. 396/05 in data 12.11.2005 con successivo stato finale dei lavori e attestazione di conformità in data 21.11.2006.

Per la ristrutturazione e frazionamento dell'edificio è stata presentata denuncia di inizio attività n. 9/07 in data 13.01.2007, con successivo stato finale dei lavori e attestazione di conformità in data 17.05.2007 protocollo 9232.

Per l'installazione di deposito GPL è stata presentata denuncia di inizio attività n. 247/07 del 2007.

E' stata presentata attestazione di abitabilità al Comune di Serravalle P.se in data 05.06.2007 protocollo 10560.

Per quanto attiene ai vincoli artistici, storici, alberghieri, vedi quanto riportato nella normativa urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione.

Solo a titolo di conoscenza i manufatti presenti sulla resede esterna ma non oggetto della presente procedura in quanto la resede e il posto auto non risultano riportati nel pignoramento sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri. Trattandosi di porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso residenziale sono compresi nella presente procedura i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione, secondo quanto disposto nella'art.1117 del c.c.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:



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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Proprietà 1/1 [redacted] nato a Pistoia il [redacted] c.f. e n. iscrizione nel registro delle imprese di Pistoia: [redacted] quale unico titolare della ditta individuale [redacted] corrente in [redacted] frazione [redacted] Via [redacted], iscritta al n. [redacted] REA, partita Iva [redacted]

CONFINI

Fosso dei Forti; [redacted]; [redacted] Corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	90,20 mq	97,25 mq	1	97,25 mq	3,80 m	T
Magazzino	4,60 mq	6,33 mq	1	6,33 mq	3,80 m	T
Magazzino	0,00 mq	341,85 mq	0,18	61,53 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,11 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1992 al 30/04/1999	## Prefabbricati Pistoiese srl, sede Pistoia ##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 95, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 195 Rendita € 422,98 Piano T
Dal 30/04/1999 al 07/06/1999	## Tasselli Paolo, nato a Serravalle P.se il 17.11.1951 ##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 95, Sub. 17 Categoria C2 Cl.3, Cons. 106 Rendita € 229,93 Piano T
Dal 07/06/1999 al 09/11/2015	## [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 95, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 103 Superficie catastale 137 mq Rendita € 223,42

Il bene in oggetto risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia Sezione Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in Fg. 37 Part. 95 Sub. 19 Cat. C/2 Classe 3 consistenza mq. 103 Sup catastale 137 Rendita 223,42 €, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente Fg. 37 Part. 95 Sub. 19 Cat. C/2 Classe 3 consistenza mq103 Rendita 223,42€, dati derivanti da frazionamento del 07/06/1999 in atti dal 07/06/1999 frazionamento per trasferimento di diritti n. D01278.1/1999. Ai fini storico catastali si precisa che il mappale 95 sub 19 deriva dal frazionamento del mappale 95 sub 17 che a sua volta deriva dal frazionamento del mappale 95 sub 3 dati derivanti dal frazionamento del 30/04/1999 in atti dal 30/04/1999 divisione D00929.1/1999. L'originario mappale 95 sub 3 risulta costituito in data 27/03/1992 in atti dal 11/12/1997 n.48004B.3/1992

ALLEGATI:

5. Estratto di mappa fg. 37 mappale 95
12. planimetria catastale ed ultimo elaborato planimetrico fg. 37 mappale 95 sub 19
13. visura storica catastale fg. 37 mappale 95 sub 19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	95	19		C2	3	103	137 mq	223,43 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto risulta non riportata una tramezzatura interna.

Il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale, compreso di oneri professionali, è stimato in Euro 500,00 che farà carico all'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

LO SCRIVENTE PRECISA DI AVER EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO PRESSO IL BENE IN OGGETTO IN DATA 22.11.2024.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione, con finiture di media qualità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, ove si può rilevare al suo interno anche attrezzature varie.

ALLEGATO:

15. documentazione fotografica

PARTI COMUNI

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli spazi e impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazioni, è compreso il diritto alla corte comune distinta in foglio 37 mappale 95 sub. 1, BCNC - Corte, con la seguente precisazione:

Pur essendo indicato nell'atto di provenienza, il sub. 1, quale BCNC, non risulta riportato a comune anche al sub. 19 nell'elenco dei subalterni assegnati, in quanto erroneamente nell'elaborato planimetrico redatto in data 07.06.1999, che originava il mappale 95 sub. 19 e 95 sub. 20 dal frazionamento del sub. 17, veniva riportato nell'elenco dei subalterni assegnati, nella parte descrizione, il sub. 17 anziché il sub. 19 (95 sub. 1, Via Guasti, piano T, BCNC, Corte comune ai sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18), errore che purtroppo dopo si è trasmesso ai successivi elaborati planimetrici.

Necessita pertanto apportare correzione all'ultimo elaborato planimetrico in visura.

ALLEGATI:

14. elaborato planimetrico del 07.06.1999

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI FABBRICATO REALIZZATO NEGLI ANNI 90, IN NORMALI CONDIZIONI DI STATICITA' E MANUTENZIONE.

Esposizione: SUD/OVEST

Altezza interna utile: 3,78 MT.

Str. verticali: telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario.

Solai: travetti e pignatte del tipo bausta.

Copertura: travetti e pignatte del tipo bausta.

Copertura dell'edificio di tipo piano.

Pareti esterne ed interne: intonaci di tipo tradizionale a malta di calce.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura.

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio anodizzato, interni in PVC.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Incassato sottotraccia, apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione.

Dotazioni condominiali: corte comune.

Altro: Scarico delle acque reflue immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in esame alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità del sig. [redacted] ove al proprio interno sono state rilevate attrezzature varie di sua proprietà/disponibilità.

Una porzione di circa 70 mq. risulta concessa in data 25.11.2023 in comodato gratuito a tempo indeterminato con l'obbligo di restituire il fondo libero da cose e persone entro 6 mesi dalla formale richiesta di restituzione inoltrata a mezzo raccomandata A/R da parte del comodante al sig. [redacted] nato a [redacted]

[redacted] il [redacted], e residente in [redacted], codice fiscale [redacted]

Seppur richiesta non risulta fornita la registrazione del contratto di comodato presso l'Agenzia delle Entrate.

ALLEGATI:

16 contratto di comodato non registrato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1999 al 31/10/2007	[redacted] con sede in Bologna piazza di [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione delle imprese di [redacted], appartenente al gruppo bancario Unicredito Italiano, albo dei gruppi Bancari n. 3135.1, iscritta all'albo spec. intermediari finanziatori n. 19319 e all'albo gen. intermediari finanziari UIC n. 17153, proprietà dell'intero 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Regni	08/10/1999	123818	17334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	03/11/1999	9029	5723
Dal 31/10/2007	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. numero di iscrizione nel registro dell'impresa di [redacted], quale unico titolare della ditta individuale [redacted] corrente in [redacted] frazione [redacted] [redacted], iscritta al n. [redacted] REA p.iva [redacted] proprietà quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO BAFUNNO	31/10/2007	51437	14998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	14/11/2007	11951	6199
Dal 31/10/2007	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. numero di iscrizione nel registro dell'impresa di [redacted], quale unico titolare della ditta individuale [redacted] corrente in [redacted] frazione [redacted] [redacted], iscritta al n. [redacted] REA p.iva [redacted] proprietà quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	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;

A [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Serravalle Pistoiese FG. 37 Part. 95 Sub. 19 è pervenuta per atto di compravendita del 31.10.2007 Rep. n.51437/14998 Notaio Bafunno Vincenzo sede Quarrata Pistoia trascritto il 14.11.2007 al n.11951/6199 da [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

A [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Serravalle Pistoiese FG. 37 Part. 95 Sub. 19 è pervenuta per atto di compravendita del 08.10.1999 rep. n.123818/17334 Notaio Regni Marco sede Pistoia trascritto il 03.11.1999 al n.9029/5723 da eredi di [redacted] con sede in [redacted] e codice fiscale [redacted]

ALLEGATI:

- atto di compravendita Notaio Bafunno Vincenzo del 31.10.2017 rep. 51437 raccolta 14998
- ispezione ipotecaria nominativa [redacted] del 25.02.2025 e visure ipotecarie
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 16/04/2009

Reg. gen. 3151 - Reg. part. 595

Importo: € 460.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Percentuale interessi: 4,60 %

Rogante: ZOGHERI LORENZO

Data: 15/04/2009

N° repertorio: 26605

N° raccolta: 10443

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 30/12/2013

Reg. gen. 8706 - Reg. part. 1454

Importo: € 170.000,00

A favore di [redacted]

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: REGNI MARCO
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 215667
N° raccolta: 48235
Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 37 PARTICELLA 95 SUB.1, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 11/09/2024

Reg. gen. 8308 - Reg. part. 5782

A favore di BCC NPLS 2021 SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 3151/595 del 16.04.2009 (tassa ipotecaria Euro 35,00)
- Ipoteca volontaria n. 8706/1454 del 30.12.2013 (tassa ipotecaria Euro 35,00)
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili n. 8308/5782 del 11.09.2024 (imposta ipotecaria Euro 200; Imposta di bollo Euro 59,00; Tassa ipotecaria Euro 35,00) per complessivi Euro 294,00.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio dr. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 21.02.2025.

ALLEGATI:

18. ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA DEL 25.02.2025 e VISURE IPOTECARIE.

8. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTAIO DR. GIULIA MESSINA VITRANO, NOTAIO IN CORLEONE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime dove è stato edificato l'immobile oggetto di stima è stato classificato nella Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona B2 Residenziali Intensive di saturazione. Mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione"(regime di salvaguardia) in aree edificate prevalente destinazione residenziale B (art. 41.2) B1-Tessuto consolidato (art. 41.2.2).

ALLEGATI:

10. Estratti da Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Operativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In relazione ai disposti dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 sostituita dal D.P.R. 380/2001 in tema di legittimità delle costruzioni e loro modifiche ed integrazioni dopo accertamenti eseguiti presso l'ufficio edilizia Privata del Comune di Serravalle P.se è emerso quanto segue: Trattasi di fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 1/89 del 24.02.1990 e successiva variante in corso d'opera n. 690/91 del 13.07.1992 rilasciata dal Comune di Serravalle P.se

Per modifiche interne è stata presentata denuncia di inizio attività in data 18.05.1999 protocollo 8880, di cui alla P.E. 203/99.

E' stata presentata domanda di agibilità al Comune di Serravalle P.se in data 21.10.1992 protocollo 13905.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo è emersa all'interno dell'unità immobiliare la presenza di una parete in cartongesso che divide il locale in esame in due porzioni collegate da una porta interna, il tutto realizzato senza legittimo titolo. La parete può essere sanata con estrema facilità sia dal punto di vista edilizio che per una sua eventuale rimozione.

Redazione di CILA per demolizione di opere abusive tra spese tecniche diritti comunali ed opere di demolizione €2.200,00; mentre CILA tardiva a sanatoria €2.500, tra spese tecniche sanzione e diritti comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 356,48

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 316,71

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta a credito di €411,18 alla data del 30.06.2024 che andranno a coprire l'anno 2025. Si precisa che nella riunione effettuata in data 13.01.2025 con l'approvazione del consuntivo gestione 2023/2024 era previsto all'ordine del giorno la discussione per l'intervento di ripristino cemento armato e gronda con esame preventivi che ha dato il seguente esito:

" In assemblea viene esaminato il preventivo presentato dalla [redacted] di Casalguidi e spiegato il tipo di lavorazione proposta per un, l'assemblea da incarico alla ditta [redacted], e l'Amministratore provvederà a consegnare una chiave del portone di ingresso nelle varie ed eventuali si chiede all'amministratore di valutare durante i lavori e durante i sopralluoghi le problematiche relative alle infiltrazioni esistenti (pozzetto sgrassatore sul fronte e pozzetti e marciapiede sul retro, nonché il canale di gronda) "".

ALLEGATO:

20. VERBALE ASSEMBLEA DEL 13.01.2025, PREVENTIVO 2024/2025, GESTIONE 2023/2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2
Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso residenziale di tipo isolato posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Baco all'altezza del civico 10, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione elevata su tre

piani fuori terra e composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano ad uso lavanderia e vano tecnico a piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano ammezzato tra il piano terra e piano primo; camera, bagno e disimpegno al piano primo; terrazza al piano ammezzato tra il piano primo ed il piano secondo; oltre a due locali ad uso soffitta e disimpegno al piano secondo sottotetto. Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta con finiture di buona qualità, nel suo insieme con strutture portanti verticali costituite da muratura di tipo ordinario in massima parte in pietrame e mattoni finito su entrambe le parti in vista con intonaci a civile di tipo tradizionale a malta di calce, mentre i solai intermedi sono costituiti da struttura principale e secondaria in ferro e laterizio finiti ad intonaco civile sulle parti in vista, con il tetto in struttura lignea e mezzane e/o pannelle in laterizio e manto in embrici e coppi del tipo Toscano. Dette strutture si presentano in normali condizioni sia statiche che di manutenzione con infissi esterni in legname lamellare di buona qualità con vetri camera e guarnizioni, dotati di persiane esterne del tipo alla Fiorentina, e porte interne anch'esse in legname, del tipo listellare. Le pavimentazioni interne sono state realizzate con l'impiego di gres porcellanato compreso la cucina ed i servizi igienici, quest'ultimi dotati di vaso lavabo, wc, bidet, doccia e vasca. L'impianto elettrico è del tipo incassato ovvero sottotraccia, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia indipendente, tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. L'area di sedime sulla quale sorge il fabbricato è ubicata in zona periferica di bassa collina, zona questa che vede la presenza unicamente di fabbricati residenziali di vetusta costruzione con la presenza di sporadiche aziende agricole con terreni annessi coltivati a coltura tradizionale ormai consolidate. L'area è accessibile direttamente dalla Via Baco sulla quale prospice, che collega l'attigua frazione di Cantagrillo del Comune di Serravalle P.se dalla quale dista circa 1 Km. Nell'area de quo non sono presenti mezzi pubblici di trasporto, acquedotto e fognatura e beni di prima necessità. Questi ultimi però sono facilmente reperibili nella frazione di Cantagrillo ove essi sono tutti presenti e facilmente raggiungibili. La zona si presenta con caratteristiche ambientali morfologiche e di visibilità non trascurabili, anche se il fabbricato sia pur isolato non è unico ma fa parte di un più ampio corpo di fabbrica. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi in fossa campestre attraverso un trattamento primario. Si precisa che nella presente procedura non è compresa la resede esterna e il posto auto con diritto alla corte comune (BCNC sub.26), rappresentati in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 25 e sub. 28, acquistati successivamente al fabbricato principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 257, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 216.762,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia similare, consistenza ed ubicazione. Nella valutazione è stato inoltre tenuto dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile, dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, della presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento etc., dell'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, Luminosità, Prospicienza,

Altezza dal piano stradale, Età dell'edificio e delle eventuali ristrutturazioni, caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione. Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture. Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale

gli ambienti stessi sono stati concepiti. Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc. Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc. Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare. Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

L'area di sedime sul quale è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è un'area esterna al centro cittadino di Cantagrillo/Casalguidi, zona questa di bassa collina caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli ad indirizzo tradizionale, quali viti ed ulivi, unitamente alla presenza di abitazioni a carattere sparso ad uso abitativo oltre alla presenza di ampie aree boschive. Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in esame si trova ubicato lungo la via di Baco, all'altezza del civico 10. La viabilità principale, via di Baco, è di buone dimensioni e in discreto stato di manutenzione e collega la frazione di Cantagrillo ad altre frazioni sia del Comune di Serravalle che sul confinante Comune di Larciano.

L'area è facilmente raggiungibile sia dalla città di Pistoia che da Quarrata.

L'area non è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi di prima necessità anche se tuttavia gli stessi sono presenti a breve distanza nella frazione di Cantagrillo. La stessa però come sopra detta è dotata di un'ampia cornice di verde che la qualificano sicuramente dal punto di vista ambientale, la stima unitamente a quanto sopra terrà conto anche in particolare della fruibilità degli spazi interni, del suo grado di finiture, quanto ad infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e tutto ciò che nell'insieme caratterizza l'immobile sotto tutti gli aspetti. La valutazione viene eseguita come sopra detto per stima comparativa diretta con altri fabbricati aventi caratteristiche simili e più esattamente:

Informazioni assunte presso l'agenzia immobiliare
Villa bifamiliare euro 230.000,00 superficie mq. 177 prezzo al mq. 1.299,43

Borsino immobiliare zona Ponte Stella, Cantagrillo, Casalguidi
Per le motivazioni di cui sopra si assumono i valori per le Abitazioni in stabili di 2° fascia
Valore minimo euro 1262,00; Valore medio euro 1.368,00 Valore massimo euro 1.475,00

Valori OMI Zona Suburbanas Ponte Stella, Cantagrillo, Casalguidi
Codice zona E1 Microzona 1
Abitazioni di tipo economico- Normale - Valore di mercato min. 1350,00 max 1700,00

In relazione alle considerazioni di cui sopra il sottoscritto, data anche l'assenza di resede esclusiva, ritiene applicabile un valore unitario di euro 1300,00 al mq.

ALLEGATI:

19. SCHEDA IMMOBILE RIF. 4119-1
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2	166,74 mq	1.300,00 €/mq	€ 216.762,00	100,00%	€ 216.762,00
Valore di stima:					€ 216.762,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16

Porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Cesare Guasti all'altezza del civico 16, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo e composta da ampio locale ad uso deposito artigianale separato al suo interno da una parete in cartongesso e corredato da bagno ed antibagno con annesso resede esclusivo. Il fabbricato realizzato nel suo complesso nell'anno 1990 si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione con finiture di media qualità, con struttura portante costituita da un classico telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario finito su entrambe le parti in vista con intonaci di tipo premiscelato, mentre i solai di piano e la copertura risultano essere stati realizzati in travetti e pignatte del tipo bausta anch'essi finiti nelle parti in vista con intonaco a civile. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in PVC. Per le pavimentazioni interne sono state impiegate piastrelle in monocottura. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in monocottura chiara e dotati di lavabo, doccia e vaso di media qualità. L'impianto elettrico, igienico sanitario e termico sono del tipo incassato ovvero sottotraccia, ed appaiono apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario. La zona di impianto ove sorge il fabbricato è collocata in zona mista residenza lavoro, all'interno del centro della frazione Cantagrillo, con la presenza di abitazioni di tipo civile e piccole aziende artigiane. L'area è coperta da tutte le utenze pubbliche quali acqua, gas, illuminazione, fognature ecc.....e dai mezzi pubblici di trasporto, unitamente ad un attiguo supermercato [] alla presenza della filiale della Banca [] scuole, palestre e circoli ricreativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 95, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 74.299,50

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia similare, consistenza ed ubicazione. Nella valutazione è stato inoltre tenuto dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile, dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, della presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento etc., dell'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, Luminosità, Prospicenza,

Altezza dal piano stradale, Età dell'edificio e delle eventuali ristrutturazioni, caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione. Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture. Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti. Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc. Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc. Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare. Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

L'area di sedime sul quale è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è un'area collocata all'interno della frazione di Cantagrillo zona questa caratterizzata dalla presenza di tessuto residenziale ove comunque sono presenti anche piccole attività di tipo artigianale, commerciale e tutti i servizi igienici di prima necessità quali i generi alimentari, farmacie, scuole, servizi bancari ed i trasporti pubblici che coprono buona parte dell'intero arco della giornata e le varie utenze pubbliche quali fognatura, acquedotto, gas metano ed illuminazione.

L'area facilmente raggiungibile dalla città di Pistoia attraverso la Variante alla Via Provinciale Montalbano nonché alla città di Quarrata percorrendo il così detto Viale Europa.

La stima ovviamente tiene conto, oltre a quanto sopra anche della tipologia del fabbricato de quo, unitamente alla sua epoca di costruzione, al grado di finitura, alla fruibilità degli spazi interni e non ultimo per importanza agli spazi riservati ai parcheggi ed alle aree di pertinenza esterna.

La valutazione viene eseguita come sopra detto per stima comparativa diretta con altri fabbricati aventi caratteristiche simili e più esattamente:

Informazioni assunte presso l'agenzia immobiliare

Capannone industriale Ponte Stella Euro 140.000,00 mq. 530- prezzo al mq. 264,15

Capannone industriale Cantagrillo euro 700.000,00 mq. 2025 - prezzo al mq. 345,67

Borsino immobiliare zona Ponte Stella, cantagrillo, casalguidi

Magazzini

Valore minimo euro 376,00; Valore medio euro 511,00 Valore massimo euro 645

Valori OMI Zona Suburbana Ponte Stella, Cantagrillo, Casalguidi

Codice zona E1 Microzona 1

Capannoni tipici- Normale - Valore di mercato min. 350,00 max 650,00

In relazione alle considerazioni che trattasi di porzione posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, con sovrastanti appartamenti residenziali, che la superficie è di piccole dimensioni e con tutte le considerazioni sopra esposte, il sottoscritto, ritiene applicabile un valore unitario di euro 450,00 al mq.

ALLEGATI:

19. SCHEDA IMMOBILI RIF. 4034 e 4086 AGENZIA IMMOBILIARE SAS DI PECCHIOLI STEFANO BANCA
DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
BORSINO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16	165,11 mq	450,00 €/mq	€ 74.299,50	100,00%	€ 74.299,50
				Valore di stima:	€ 74.299,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già segnalato, dal sopralluogo all'appartamento, (BENE N.1) posto in Via Baco 10 in frazione Cantagrillo è stata accertata la presenza di un resede esclusivo con relativo posto auto e sovrastanti manufatti (realizzati senza titolo abilitativo) insistenti in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 25 cat. F/1 (area urbana) mq. 173 e mappale 257 sub. 28 cat. C/6 classe 1 mq. 24, rendita euro 47,10, posto auto scoperto, che risultano acquistati dalla signora [REDACTED] # in data 13.10.2010 successivamente all'acquisto dell'appartamento in data 18.07.2007 e non presenti nella trascrizione n. 8308/5782 dell'11.09.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.08.2024 rep. 2971/2024.

Nell'atto di acquisto dell'appartamento del 18.07.2007 veniva costituito a carico dell'intera area urbana (identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se in foglio 34 ex mappale 257 sub. 14, che dal proprio frazionamento ha originato anche la particella 257 sub. 28 e sub. 25 di cui sopra) ed a vantaggio della proprietà acquistata dalla signora [REDACTED] (appartamento foglio 34 mappale 257 sub. 7) servitù di passaggio pedonale e carrabile e servitù di sosta. Ad ogni buon conto nell'atto di acquisto da parte della signora [REDACTED] dell'area urbana e del posto auto (foglio 34 mappale 257 sub. 28 e mappale 257 sub. 25) con diritto al BCNC mappale 257 sub. 26, vialetto di accesso, spazio di manovra e vano contatori, venivano venduti in particolare con tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto ai rogiti Dr. Bafunno, in data 28.07.2007 repertorio 50886/14598.

ALLEGATO:

9. COMPRAVENDITA 13.10.2010 ROGATA NOTAIO DR. VINCENZO BAFUNNO REP. 56573 RACCOLTA 18767 E VISURA CATASTALE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quarrata, li 03/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale Notaio Giulia Messina Vitrano
- ✓ N° 16 Altri allegati - comodato non registrato bene 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg. 34 mappale 257
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di compravendita del 13.10.2010 Notaio Bafunno rep 56573 e visura catastale
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - atto di compravendita Notaio Bafunno del 31.10.2017 rep 51437 bene 2
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale ed elaborato planimetrico fg. 34 mappale 257 sub 7
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto variante al regolamento urbanistico ed estratto al piano operativo adottato bene 1 via di Baco e bene 2 Via Guasti
- ✓ N° 18 Altri allegati - ispezione ipotecaria nominativa e visure ipotecarie bene 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica catastale fg 34 mappale 257 sub 7
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato contestuale di residenza, stato di famiglia
- ✓ N° 20 Altri allegati - verbale assemblea preventivo 24/25 e gestione 23/24 condominio via Guasti 16
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica bene 1
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - planimetria catastale ed ultimo elaborato planimetrico bene 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - bene 1 e 2 schede agenzia immobiliare, banca dati quotazioni beni immobiliare agenzia delle entrate, quotazioni immobiliari borsino
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 37 mappale 95 bene 2
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - visura storica bene 2 fg 37 mappale 95 sub 19
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezione ipotecaria nominativa bene 1 e visure ipotecarie
- ✓ N° 15 Foto - documentazione fotografica bene 2
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atto di compravendita notaio Vincenzo Bafunno del 18.07.2007 rep 50886 bene 1
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico del 07.06.1999 bene 2 fg 37 mappale 95



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2

Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso residenziale di tipo isolato posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Baco all'altezza del civico 10, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra e composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano ad uso lavanderia e vano tecnico a piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano ammezzato tra il piano terra e piano primo; camera, bagno e disimpegno al piano primo; terrazza al piano ammezzato tra il piano primo ed il piano secondo; oltre a due locali ad uso soffitta e disimpegno al piano secondo sottotetto. Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta con finiture di buona qualità, nel suo insieme con strutture portanti verticali costituite da muratura di tipo ordinario in massima parte in pietrame e mattoni finito su entrambe le parti in vista con intonaci a civile di tipo tradizionale a malta di calce, mentre i solai intermedi sono costituiti da struttura principale e secondaria in ferro e laterizio finiti ad intonaco civile sulle parti in vista, con il tetto in struttura lignea e mezzane e/o pannelle in laterizio e manto in embrici e coppi del tipo Toscano. Dette strutture si presentano in normali condizioni sia statiche che di manutenzione con infissi esterni in legname lamellare di buona qualità con vetri camera e guarnizioni, dotati di persiane esterne del tipo alla Fiorentina, e porte interne anch'esse in legname, del tipo listellare. Le pavimentazioni interne sono state realizzate con l'impiego di gres porcellanato compreso la cucina ed i servizi igienici, quest'ultimi dotati di vaso lavabo, wc, bidet, doccia e vasca. L'impianto elettrico è del tipo incassato ovvero sottotraccia, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia indipendente, tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. L'area di sedime sulla quale sorge il fabbricato è ubicata in zona periferica di bassa collina, zona questa che vede la presenza unicamente di fabbricati residenziali di vetusta costruzione con la presenza di sporadiche aziende agricole con terreni annessi coltivati a coltura tradizionale ormai consolidate. L'area è accessibile direttamente dalla Via Baco sulla quale prospice, che collega l'attigua frazione di Cantagrillo del Comune di Serravalle P.se dalla quale dista circa 1 Km. Nell'area de quo non sono presenti mezzi pubblici di trasporto, acquedotto e fognatura e beni di prima necessità. Questi ultimi però sono facilmente reperibili nella frazione di Cantagrillo ove essi sono tutti presenti e facilmente raggiungibili. La zona si presenta con caratteristiche ambientali morfologiche e di visibilità non trascurabili, anche se il fabbricato sia pur isolato non è unico ma fa parte di un più ampio corpo di fabbrica. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi in fossa campestre attraverso un trattamento primario. Si precisa che nella presente procedura non è compresa la resede esterna e il posto auto con diritto alla corte comune (BCNC sub.26), rappresentati in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 25 e sub. 28, acquistati successivamente al fabbricato principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 257, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove si trova il fabbricato ricade secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona E4 Collina arborata, il fabbricato è di interesse tipologico A4_140; mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia) in Territorio Rurale art. 31 zona E2 Sistema della Collina Arborata e secondo la disciplina

del patrimonio esistente in edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente art 28 e in fascia di rispetto stradale art 49. ALLEGATI: 10. Estratti da Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Operativo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16
Porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Cesare Guasti all'altezza del civico 16, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo e composta da ampio locale ad uso deposito artigianale separato al suo interno da una parete in cartongesso e corredato da bagno ed antibagno con annesso resede esclusivo. Il fabbricato realizzato nel suo complesso nell'anno 1990 si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione con finiture di media qualità, con struttura portante costituita da un classico telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario finito su entrambe le parti in vista con intonaci di tipo premiscelato, mentre i solai di piano e la copertura risultano essere stati realizzati in travetti e pignatte del tipo bausta anch'essi finiti nelle parti in vista con intonaco a civile. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in PVC. Per le pavimentazioni interne sono state impiegate piastrelle in monocottura. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in monocottura chiara e dotati di lavabo, doccia e vaso di media qualità. L'impianto elettrico, igienico sanitario e termico sono del tipo incassato ovvero sottotraccia, ed appaiono apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario. La zona di impianto ove sorge il fabbricato è collocata in zona mista residenza lavoro, all'interno del centro della frazione Cantagrillo, con la presenza di abitazioni di tipo civile e piccole aziende artigiane. L'area è coperta da tutte le utenze pubbliche quali acqua, gas, illuminazione, fognature ecc.....e dai mezzi pubblici di trasporto, unitamente ad un attiguo supermercato (Conad) alla presenza della filiale della Banca Alta Toscana scuole, palestre e circoli ricreativi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 95, Sub. 19, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime dove è stato edificato l'immobile oggetto di stima è stato classificato nella Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona B2 Residenziali Intensive di saturazione. Mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione"(regime di salvaguardia) in aree edificate prevalente destinazione residenziale B (art. 41.2) B1-Tessuto consolidato (art. 41.2.2). ALLEGATI: 10. Estratti da Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Operativo.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA BACO 10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 257, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	166,74 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta in buono stato conservativo, con finiture di buona qualità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. ALLEGATO: 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 1		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso residenziale di tipo isolato posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Baco all'altezza del civico 10, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra e composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano ad uso lavanderia e vano tecnico a piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano ammezzato tra il piano terra e piano primo; camera, bagno e disimpegno al piano primo; terrazza al piano ammezzato tra il piano primo ed il piano secondo; oltre a due locali ad uso soffitta e disimpegno al piano secondo sottotetto. Il fabbricato sia pur di vetusta costruzione si presenta con finiture di buona qualità, nel suo insieme con strutture portanti verticali costituite da muratura di tipo ordinario in massima parte in pietrame e mattoni finito su entrambe le parti in vista con intonaci a civile di tipo tradizionale a malta di calce, mentre i solai intermedi sono costituiti da struttura principale e secondaria in ferro e laterizio finiti ad intonaco civile sulle parti in vista, con il tetto in struttura lignea e mezzane e/o piastrelle in laterizio e manto in embrici e coppi del tipo Toscano. Dette strutture si presentano in normali condizioni sia statiche che di manutenzione con infissi esterni in legname lamellare di buona qualità con vetri camera e guarnizioni, dotati di persiane esterne del tipo alla Fiorentina, e porte interne anch'esse in legname, del tipo listellare. Le pavimentazioni interne sono state realizzate con l'impiego di gres porcellanato compreso la cucina ed i servizi igienici, quest'ultimi dotati di vaso lavabo, wc, bidet, doccia e vasca. L'impianto elettrico è del tipo incassato ovvero sottotraccia, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia indipendente, tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. L'area di sedime sulla quale sorge il fabbricato è ubicata in zona periferica di bassa collina, zona questa che vede la presenza unicamente di fabbricati residenziali di vetusta costruzione con la presenza di sporadiche aziende agricole con terreni annessi coltivati a coltura tradizionale ormai consolidate. L'area è accessibile direttamente dalla Via Baco sulla quale prospice, che collega l'attigua frazione di Cantagrillo del Comune di Serravalle P.se dalla quale dista circa 1 Km. Nell'area de quo non sono presenti mezzi pubblici di trasporto, acquedotto e fognatura e beni di prima necessità. Questi ultimi però sono facilmente reperibili nella frazione di Cantagrillo ove essi sono tutti presenti e facilmente raggiungibili. La zona si presenta con caratteristiche ambientali morfologiche e di visibilità non trascurabili, anche se il fabbricato sia pur isolato non è unico ma fa parte di un più ampio corpo di fabbrica. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi in fossa campestre attraverso un trattamento primario. Si precisa che nella presente procedura non è compresa la resede esterna e il posto auto con diritto alla corte comune (BCNC sub.26), rappresentati in foglio di mappa 34 mappale e 257 sub. 25 e sub. 28, acquistati successivamente al fabbricato principale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori: [REDACTED] , nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serravalle P.se in data 03.02.2025. ALLEGATI: 11 certificato contestuale di residenza.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA CESARE GUASTI 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 95, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	165,11 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione, con finiture di media qualità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, ove si può rilevare al suo interno anche attrezzature varie. ALLEGATO: 15. documentazione e fotografica		
Descrizione:	<p>Porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Cesare Guasti all'altezza del civico 16, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo e composta da ampio locale ad uso deposito artigianale separato al suo interno da una parete in cartongesso e corredato da bagno ed antibagno con annesso resede esclusivo. Il fabbricato realizzato nel suo complesso nell'anno 1990 si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione con finiture di media qualità, con struttura portante costituita da un classico telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario finito su entrambe le parti in vista con intonaci di tipo premiscelato, mentre i solai di piano e la copertura risultano essere stati realizzati in travetti e pignatte del tipo bausta anch'essi finiti nelle parti in vista con intonaco a civile. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in PVC. Per le pavimentazioni interne sono state impiegate piastrelle in monocottura. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in monocottura chiara e dotati di lavabo, doccia e vaso di media qualità. L'impianto elettrico, igienico sanitario e termico sono del tipo incassato ovvero sottotraccia, ed appaiono apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione. Gli scarichi delle acque reflue sono immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario. La zona di impianto ove sorge il fabbricato è collocata in zona mista residenza lavoro, all'interno del centro della frazione Cantagrillo, con la presenza di abitazioni di tipo civile e piccole aziende artigiane. L'area è coperta da tutte le utenze pubbliche quali acqua, gas, illuminazione, fognature ecc.....e dai mezzi pubblici di trasporto, unitamente ad un attiguo supermercato (Conad) alla presenza della filiale della Banca Alta Toscana scuole, palestre e circoli ricreativi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'unità immobiliare in esame alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità del sig. [REDACTED] ove al proprio interno sono state rilevate attrezzature varie di sua proprietà/disponibilità. Una porzione di circa 70 mq. risulta concessa in data 25.11.2023 in comodato gratuito a tempo indeterminato con l'obbligo di restituire il fondo libero da cose e persone entro 6 mesi dalla formale richiesta di restituzione inoltrata a mezzo raccomandata A/R da parte del comodante al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Seppur richiesta non risulta fornita la registrazione del contratto di comodato presso l'Agenzia delle Entrate. ALLEGATI: 16 contratto di comodato non registrato</p>		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BACO 10, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 27/07/2007
Reg. gen. 8186 - Reg. part. 2439
Importo: € 500.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: VINCENZO BAFUNNO
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 50887
N° raccolta: 14599
Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2009
Reg. gen. 3151 - Reg. part. 595
Importo: € 460.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: ZOGHERI LORENZO
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 26605
N° raccolta: 10443
Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 30/12/2013
Reg. gen. 8706 - Reg. part. 1454
Importo: € 170.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: REGNI MARCO
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 215667
N° raccolta: 48235
Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 37 PARTICELLA 95 SUB.1, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PISTOIA il 16/04/2009
 Reg. gen. 3151 - Reg. part. 595
 Importo: € 460.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 230.000,00
 Percentuale interessi: 4,60 %
 Rogante: ZOGHERI LORENZO
 Data: 15/04/2009
 N° repertorio: 26605
 N° raccolta: 10443
 Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PISTOIA il 30/12/2013
 Reg. gen. 8706 - Reg. part. 1454
 Importo: € 170.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: REGNI MARCO
 Data: 19/12/2013
 N° repertorio: 215667
 N° raccolta: 48235
 Note: GRAVA SU SERRAVALLE PISTOIESE FOG 37 PARTICELLA 95 SUB.19, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 37 PARTICELLA 95 SUB.1, SERRAVALLE PISTOIESE FOG. 34 PARTICELLA 257 SUB.7 PARTICELLA 257 SUB.28 E PARTICELLA 257 SUB.25