
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Guglielmi Emilia, nel Fallimento 27/2015 -

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	17
Condizioni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	27
Lotto 2	28
Descrizione.....	29
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	29
Titolarità.....	29
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	30
Confini	30
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere	30
Consistenza	30
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	30

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	31
Dati Catastali.....	33
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	34
Patti	34
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	34
Condizioni.....	34
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	37
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	40
Normativa urbanistica	41
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	41
Regolarità edilizia.....	41

Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	43
Lotto 3	44
Descrizione.....	45
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	45
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	45
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	46
Titolarità.....	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	46
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	46
Confini	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	47
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	47
Consistenza	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	47
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	48
Cronistoria Dati Catastali	49
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	49
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	50
Dati Catastali.....	52
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	52

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	52
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	53
Precisazioni.....	53
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	53
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	53
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	53
Patti.....	54
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	54
Condizioni.....	54
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	54
Parti Comuni.....	54
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	55
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	56
Stato di occupazione.....	56
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	56
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	57

Provenienze Ventennali.....	57
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	58
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	61
Formalità pregiudizievoli	63
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	64
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	66
Normativa urbanistica	67
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	67
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	67
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	67
Regolarità edilizia.....	68
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	68
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	70
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23.....	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere.....	70
Lotto 4.....	71
Descrizione.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità.....	72
Confini.....	72
Consistenza	72
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali.....	73
Precisazioni.....	73
Patti.....	74
Condizioni.....	74
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74

Caratteristiche costruttive prevalenti	74
Stato di occupazione	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli	75
Normativa urbanistica	76
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Stima / Formazione lotti	78
Lotto 1	78
Lotto 2	79
Lotto 3	80
Lotto 4	81
Riserve e particolarità da segnalare	82

INCARICO

In data 03/08/2015, il sottoscritto Arch. Guglielmi Emilia, con studio in Via Porta San Marco, 34 - 51100 - Pistoia (PT), email arch.guglielmi@gmail.com, PEC arch.guglielmi@pec.it, Tel. 338 97 84 127, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.D. Dott. D'Amora Raffaele presso il Tribunale di Pistoia.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
- **Bene N° 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Firenze

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla produzione di divani di proprietà di ()
disposto su un doppio volume, inserito in un una zona industriale ed artigianale (le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà.

Essendo un bene strumentale, la determinazione della vendita se soggetta a IVA va determinata in base al Dpr 26 ottobre 1972 , n. 633 ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera b); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera c); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera d).

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Trattasi di una porzione di strada privata (via Tevere), di proprietà ()
prospiciente il Bene n.1 (Edificio industriale), il Bene n.2 (Laboratorio Artigianale) e il Bene n. 3 (Fabricato Civile), che ne permette l'accesso e costituisce anche via di transito per i residenti del quartiere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Non ci sono trascrizioni di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Non ci sono trascrizioni di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

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

- () 1)

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

- ()

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia, la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

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

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

-

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

-

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile confina a nord-ovest, sud e sud-est con corte esclusiva, proprietà di
a nord con altra proprietà.

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

Porzione di strada privata (Via Tevere), confinante con proprietà
, e proprietà . salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	665,00 mq	735,00 mq	1,00	735,00 mq	6,45 m	Terra
Opifici	68,00 mq	86,50 mq	1,00	86,50 mq	2,75 m	Doppio volume
Cortile	1000,00 mq	1000,00 mq	0,08	80,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				901,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				901,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si localizza alla periferia nord-est della città di Quarrata, caratterizzata da una urbanizzazione per attività soprattutto artigianali e da alcuni edifici residenziali, in una zona ben collegata al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Quarrata e la città di Prato.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di strada privata (Via Tevere)	1099,00 mq	1099,00 mq	0,33	366,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				366,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				366,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di strada privata (Via Tevere), si localizza alla periferia nord-est della città di Quarrata e si congiunge alla vicina via Firenze, circonvallazione nord di Quarrata che in un senso raggiunge il centro della città di Quarrata e dall'altro la città di Prato e l'autostrada A11. Dotata ai due ingressi, uno su via Firenze e l'altro su via Ticino, di cartello di strada privata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/12/1972	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 45 30 Reddito agrario € 97,55
Dal 29/12/1972 al 11/06/1973	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 89 15 Reddito agrario € 59,85
Dal 11/06/1973 al 06/07/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 81 55 Reddito agrario € 54,75
Dal 06/07/1976 al 27/12/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 81 55 Reddito agrario € 54,75
Dal 27/12/1976 al 22/05/1978	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22

		Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 05 Reddito agrario € 53,75
Dal 22/05/1978 al 15/02/1982	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 74 85 Reddito agrario € 50,25
Dal 15/02/1982 al 31/01/1986	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 68 65 Reddito agrario € 46,09
Dal 31/01/1986 al 14/01/1988	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 58 45 Reddito agrario € 39,24
Dal 14/01/1988 al 09/04/1994	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 32,46
Dal 09/04/1994 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 187,28
Dal 15/12/1999 al 12/12/2000	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60 Reddito agrario € 110,78
Dal 03/02/2000 al 12/12/2006		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60
Dal 12/12/2006 al 06/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 687 Categoria D8 Rendita € 4.940,00 Piano T-1
Dal 06/02/2007 al 25/09/2015		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 687 Categoria D1 Rendita € 5.675,00 Piano T-1

Cronistoria catastale ricostruita da prima della costituzione del fabbricato, quando esisteva solo il terreno foglio 34 particella 22, che è stato a sua volta frazionato e ha costituito la particelle successive.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/12/1972	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 45 30 Reddito agrario € 97,55
Dal 29/12/1972 al 11/06/1973	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 89 15 Reddito agrario € 59,85
Dal 11/06/1973 al 06/07/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 10 80 Reddito agrario € 74,39
Dal 06/07/1976 al 27/12/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 81 55 Reddito agrario € 54,75
Dal 27/12/1976 al 22/05/1978	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 05 Reddito agrario € 53,75
Dal 22/05/1978 al 15/02/1982	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 74 85 Reddito agrario € 50,25
Dal 15/02/1982 al 31/01/1986	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 68 65 Reddito agrario € 46,09
Dal 31/01/1986 al 14/01/1988	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 58 45 Reddito agrario € 39,24
Dal 14/01/1988 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 32,46
Dal 09/04/1994 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22

		Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 187,28
Dal 15/12/1999 al 03/02/2000	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60 Reddito agrario € 110,78
Dal 03/02/2000 al 05/05/2006		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60 Reddito agrario € 110,78
Dal 05/05/2006 al 25/09/2015		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 688 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 10 99 Reddito agrario € 42,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	687			D1				5675	T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

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

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	
34	688				Vivaio	U	10 99	82,16	42,57		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Il terreno indicato nella planimetria catastale risulta essere attualmente una porzione di strada privata (Via Tevere). Si è proceduti ad una modifica della destinazione delle colture, da vivaio a strada privata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

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

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile risulta ad oggi in disuso; non risultano contratti di locazione in essere.

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

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta ad oggi utilizzata dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

CONDIZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile risulta ad oggi in disuso; non risultano contratti di locazione in essere.

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

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta ad oggi utilizzata dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile in oggetto non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

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

Il terreno risulta essere una porzione di strada privata (Via Tevere), che deve assicurare l'accesso ai beni del lotto n.1, n.2 e n.3, (Edificio industriale, Laboratorio Artigianale e il Fabbricato Civile) utilizzata attualmente dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e l'accesso dei residenti del quartiere.

Quindi il bene in oggetto dovrà appartenere per 1/3 all'Edificio industriale, per 1/3 al Laboratorio Artigianale e per 1/3 al Fabbricato Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

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

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile oggetto di stima si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Composto a piano terra da un locale deposito, due uffici, un bagno, un locale spogliatoio con bagno, al piano primo due uffici e un locale ripostiglio.

Il Fabbricato presenta travi di fondazione in calcestruzzo; esposizione a ovest/sud/est; altezza interna utile 6,45 ml e 3,75 ml in una zona del deposito; strutture verticali costituite da pilastri di cemento armato con sezione rettangolare o composta e quadrata; solai in cemento armato formate da trave ricalate con sezione rettangolare, solai intermedi in laterocemento prefabbricato, mentre la copertura è costituito da un solaio a lastre in c.a.p., tipo RAP, con isolamento termico con pannelli in polistirene espanso e barriera a vapore; pareti interne in laterizio, tamponatura esterna realizzata mediante blocchi di calcestruzzo alleggerito con finitura esterna a facciavista; aggetti sulle facciate in cemento armato a soletta portante; la pavimentazione interna, locale deposito artigianale, è un pavimento industriale in cls con finitura superficiale al quarzo, la pavimentazione degli altri locali è con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in ferro e vetro, due portoni a doppio impacco (4.00x5.50), costituiti da telai perimetrali interni in profilo d'acciaio zincato e ante rivestite da lamiera verniciate, gli infissi interni in ferro e porte in legno tamburate; le scale per accedere al piano primo in calcestruzzo, a soletta inferiore portante, rivestite con lastre di pietra e ringhiere in ferro; impianto elettrico, idrico a norma, impianto di riscaldamento e condizionamento previsto nei soli locali bagno, spogliatoi e uffici mediante pompe di calore e split, fornitura di acqua calda nei bagni tramite scaldabagni elettrici; resede esclusivo a ghiaino, passaggio asfaltato per l'entrata dei furgoni all'interno del fabbricato e marciapiede piastrellato di rigiro al fabbricato, tutto recintato da muretto e inferriata, due cancelli scorrevoli automatizzati per il passaggio dei mezzi, cancelletto in ferro per il passaggio dei pedoni; telecamere di sicurezza e fari per illuminazione poste all'esterno dell'edificio.

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

Porzione di strada privata (Via Tevere), in buone condizioni, asfaltata e dotata di marciapiedi.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile in oggetto, effettuato in data 21.09.2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

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

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso alla porzione di strada privata, effettuato in data 21.09.2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava utilizzato dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F.VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/12/1999 al 03/02/2000	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F.VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Frazionamento n.3238.1/1999	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/12/1999				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/02/2000 al 05/05/2006		Comprevenida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Angela	03/02/2000	54744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2000	740	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2006 al 12/12/2006		Frazionamento n.3624.1/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2006	PT0030624	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2006 al 25/09/2015		Costituzione n.1416.1/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/2006	PT0092853	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ricostruita da prima della costituzione del fabbricato, quando esisteva solo il terreno foglio 34 particella 22, che è stato a sua volta frazionato e ha costituito la particelle successive come si evince dalla cronistoria catastale.

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F. VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/12/1999 al 03/02/2000	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F. VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Frazionamento n.3238.1/1999	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/12/1999				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2000 al 05/05/2006				Atto di Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Angela	03/02/2000	54744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Quarrata	16/02/2000	1072	740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/05/2006 al		Frazionamento n.30624.1/2006	

25/09/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2006	PT0030624	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Pistoia aggiornate al 11/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Quarrata il 28/05/2004
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 332.346,00
Interessi: € 17.664,00
Percentuale interessi: 5,044 %
Rogante: Russo Angela
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 64383
Note: Annotazione presentata il 06/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 200 Registro Generale n. 1877
- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Quarrata il 15/03/2005
Reg. gen. 2416 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di Banca Toscana S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Spese: € 111.672,00

Interessi: € 23.328,00

Percentuale interessi: 5,76 %

Rogante: Russo Angela

Data: 14/03/2005

N° repertorio: 65779

N° raccolta: 2717

Note: Annotazione presentata il 09/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 213 Registro Generale n. 1994

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Quarrata il 10/08/2012

Reg. gen. 6236 - Reg. part. 1001

Quota: 1/1

Importo: € 108.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese - Società Cooperativa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.000,00

Spese: € 54.000,00

Percentuale interessi: 7,20 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 08/08/2012

N° repertorio: 59835

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/04/2014

Reg. gen. 2347 - Reg. part. 367

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di Unicredit S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 245.084,74

Spese: € 17.562,74

Interessi: € 7.352,52

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2014

N° repertorio: 442

Trascrizioni

- **112 Compravendita**

Trascritto a Quarrata il 11/02/2000

Reg. gen. 1072 - Reg. part. 740

Quota: 1/1

A favore di

Contro Vignolini Francesco

Note: Terreno Foglio 34 Particella 688 (Frazionamento del 05/05/2006 n.30624.1/2006 in atti del 05/05/2006 (protocollo n.PT0030624). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili foglio 34 particella 619, sono stati inoltre variati i seguenti immobili foglio 34 particella 687.

- **8617 Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/11/2015

Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5073

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del fallimento

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Retifica a Trascrizione a favore e contro del 09/11/2015 Reg. Particolare 5073 Reg.

Generale 7471 Formalità di riferimento: trascrizione n. 3737 del 05/08/2015

Oneri di cancellazione

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Pistoia aggiornate al 11/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Quarrata il 28/05/2004
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.
Contro
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 332.346,00
Interessi: € 17.664,00
Percentuale interessi: 5,044 %
Rogante: Russo Angela
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 64383
Note: Annotazione presentata il 06/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 200 Registro Generale n. 1877
- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Quarrata il 15/03/2005
Reg. gen. 2416 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.

Contro

Capitale: € 135.000,00

Spese: € 111.672,00

Interessi: € 23.328,00

Percentuale interessi: 5,76 %

Rogante: Russo Angela

Data: 14/03/2005

N° repertorio: 65779

N° raccolta: 2717

Note: Annotazione presentata il 09/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 213 Registro Generale n. 1994

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/04/2014

Reg. gen. 2347 - Reg. part. 367

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di Unicredit S.P.A.

Contro

Capitale: € 245.084,74

Spese: € 17.562,74

Interessi: € 7.352,52

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2014

N° repertorio: 442

Trascrizioni

- **112 Compravendita**

Trascritto a Quarrata il 11/02/2000

Reg. gen. 1072 - Reg. part. 740

Quota: 1/1

A favore di

Contro Vignolini Francesco

- **8617 Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/11/2015

Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5073

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del fallimento

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Retifica a Trascrizione a favore e contro del 09/11/2015 Reg. Particolare 5073 Reg. Generale 7471 Formalità di riferimento: trascrizione n. 3737 del 05/08/2015

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n.94 del 31/07/2008, entrato in vigore il 15/10/2008, classifica l'immobile secondo Art. 139 - Tessuti promiscui prevalentemente produttivi (TM2).

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n.94 del 31/07/2008, entrato in vigore il 15/10/2008, classifica il terreno secondo Art. 215 - Zona destinata alla viabilità prevalentemente veicolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di riesame della pratica edilizia n. 707/98 dal Sig. Vignolini Francesco con accoglimento del ricorso di cui alla P.E. 508/1993, copia comunicazione del 17/09/1994 prot. n. 22076, per la Costruzione di fabbricato ad uso artigianale composto da due laboratori con sovrastante appartamento per civile abitazione;

- Concessione edilizia approvata per la Costruzione di fabbricato ad uso artigianale composto da due laboratori con sovrastante appartamento per civile abitazione del 18/02/2000, numero della concessione n.31/00 - pratica n°438/99, richiesta dal Sig. Vignolini Francesco;

- Voltura della Concessione Edilizia n.31/00 del 18/02/2000 a favore della

- Variante alla C.E. n.31 del 18/02/2000 per la Costruzione di fabbricato ad uso artigianale posto in Quarrata, via Privata Tevere, pratica n°119/03, Pratica non accettata e quindi archiviata;

- Richiesta di Concessione edilizia sospesa per la Costruzione di fabbricato ad uso artigianale del 21/06/2003, pratica n.510/03;

- Concessione edilizia approvata per la Costruzione di fabbricato ad uso artigianale del 16/02/2004, numero della concessione n.17/04 - pratica n°510 del 21/06/2003, richiesta dalla.

- Rilascio di Permesso a Costruire n.14 del 10/02/2006, richiesta da

Da un esame effettuato presso l'ufficio Regionale per la tutela di territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste da

- Progetto n.024533 in data 18/05/2004;

- Variante al progetto n.024533 in data 25/01/2006;

- Relazione di Fine Lavori e conformità al progetto n.024533 in data 11/04/2006;

- Verbale di collaudo al progetto n.024533 in data 02/05/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi con il progetto approvato non emergono difformità.

Totale prestazione per fornire il certificato di agibilità dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato energetico dell'immobile: 300,00 Euro

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

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta una proprietà privata realizzata dai precedenti proprietari, non si è riusciti a risalire a una data certa ma sicuramente negli anni '70. Non ci sono state convenzioni con il comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 13/15

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di vincoli ed oneri condominiali sul bene in oggetto.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di vincoli sul bene in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Trattasi di un Laboratorio adibito alla produzione di divani di proprietà di _____ disposto su un piano terra, inserito in un una zona industriale ed artigianale (le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà, (Via Tevere).

Essendo un bene strumentale, la determinazione della vendita se soggetta a IVA va determinata in base al Dpr 26 ottobre 1972 , n. 633 ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera b); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera c); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera d).

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Trattasi di una porzione di strada privata (via Tevere), di proprietà _____ rospiciente il Bene n.1 (Edificio industriale), il Bene n.2 (Laboratorio Artigianale) e il Bene n. 3 (Fabricato Civile), che ne permette l'accesso e costituisce anche via di transito per i residenti del quartiere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Non ci sono trascrizioni di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Non ci sono trascrizioni di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

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

-

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

-

Da certificato cumulativo completo del Comune di Quarrata, il debitore risulta di Stato Libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

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

-

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

-

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

CONFINI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile confina a nord-ovest, sud e sud-est con corte esclusiva, proprietà di _____ a nord-est con proprietà Palini, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Porzione di strada privata (Via Tevere), confinante con proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio e Magazzino	280,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	4,00 m	Terra
Cortile	435,00 mq	435,00 mq	0,18	78,30 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo	175,00 mq	175,00 mq	0,18	31,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				419,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				419,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

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

Porzione di strada privata (Via Tevere)	1099,00 mq	1099,00 mq	0,33	366,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				366,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				366,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di strada privata (Via Tevere), si localizza alla periferia nord-est della città di Quarrata e si congiunge alla vicina via Firenze, circonvallazione nord di Quarrata che in un senso raggiunge il centro della città di Quarrata e dall'altro la città di Prato e l'autostrada A11. Dotata ai due ingressi, uno su via Firenze e l'altro su via Ticino, di cartello di strada privata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 435 Categoria C3 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 28/12/1995		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 435 Categoria C3 Cl.5, Cons. 280 mq Rendita € 1.113,48
Dal 28/12/1995 al 28/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 435 Categoria C3 Cl.5, Cons. 280 mq Rendita € 1.113,48
Dal 28/08/2002 al 25/09/2015		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 435 Categoria C3 Cl.5, Cons. 280 mq Rendita € 1.113,48 Piano Terra

Dal 1990 al 1995 la proprietà risulta di .
di pistoia, Decreto di trasferimento immobili.

n seguito ad un Atto Giudiziario del Tribunale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/12/1972	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 45 30

		Reddito agrario € 97,55
Dal 29/12/1972 al 11/06/1973	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 89 15 Reddito agrario € 59,85
Dal 11/06/1973 al 06/07/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 10 80 Reddito agrario € 74,39
Dal 06/07/1976 al 27/12/1976	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 81 55 Reddito agrario € 54,75
Dal 27/12/1976 al 22/05/1978	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 05 Reddito agrario € 53,75
Dal 22/05/1978 al 15/02/1982	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 74 85 Reddito agrario € 50,25
Dal 15/02/1982 al 31/01/1986	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 68 65 Reddito agrario € 46,09
Dal 31/01/1986 al 14/01/1988	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 58 45 Reddito agrario € 39,24
Dal 14/01/1988 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 32,46
Dal 09/04/1994 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 22 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 48 35 Reddito agrario € 187,28
Dal 15/12/1999 al 03/02/2000	Vignolini Francesco, proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60 Reddito agrario € 110,78

Dal 03/02/2000 al 05/05/2006		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 619 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 28 60 Reddito agrario € 110,78
Dal 05/05/2006 al 25/09/2015		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 688 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 10 99 Reddito agrario € 42,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	435			C3	5	280 mq		1113,48	Terra	450	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

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	
34	688				Vivaio	U	1099	82,16	42,57		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Il terreno indicato nella planimetria catastale risulta essere attualmente una porzione di strada privata (Via Tevere). Si è proceduti ad una modifica della destinazione delle colture, da vivaio a strada privata.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quarrata il certificato di residenza del debitore, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 23 e il certificato cumulativo dal quale risulta che il Sig. _____ risulta di stato libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

E' stata richiesta presso la Camera di Commercio della provincia di Pistoia la visura camerale della società fallita, dalla quale risulta che la stessa ha sede legale nel Comune di Quarrata in Via Tevere, 13/15.

PATTI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile risulta ad oggi in disuso; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta ad oggi utilizzata dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

CONDIZIONI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile risulta ad oggi in disuso; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta ad oggi utilizzata dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile in oggetto non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Il terreno risulta essere una porzione di strada privata (Via Tevere), che deve assicurare l'accesso ai beni del lotto n.1, n.2 e n.3, (Edificio industriale, Laboratorio Artigianale e il Fabbricato Civile) utilizzata attualmente dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e l'accesso dei residenti del quartiere.

Quindi il bene in oggetto dovrà appartenere per 1/3 all'Edificio industriale, per 1/3 al Laboratorio Artigianale e per 1/3 al Fabbricato Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile, oggetto di stima, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione ma internamente in mediocri condizioni.

Il Fabbricato ha un'esposizione a Nord/est; altezza interna utile 4,20 ml; composto da un locale laboratorio con ufficio e bagno e un locale magazzino; controsoffitti in lastre di gesso nel locale laboratorio, solaio in laterocemento nel locale magazzino da ristrutturare. La copertura a due falde con manto in embrici nel locale laboratorio, copertura piana nel locale magazzino; pareti esterne realizzate mediante mattoni pieni con finitura esterna a intonaco sul prospetto su Via Tevere e in mattoni a vista su gli altri lati; la pavimentazione interna è con piastrelle in monocottura; gli infissi esterni sono in ferro e vetro, due portoni in ferro e vetro, gli infissi interni in ferro; impianto elettrico realizzato fuori traccia su canaline esterne, impianto di riscaldamento mediante pompe di calore; resede esclusivo asfaltato su lato strada, resede a terreno su gli altri lati, tutto recintato da muretto e inferriata e due cancelli scorrevoli in ferro; box in lamiera esterno nel resede.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Porzione di strada privata (Via Tevere), in buone condizioni, asfaltata e dotata di marciapiedi.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile in oggetto, effettuato in data 21.09.2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo steso risultava libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso alla porzione di strada privata, effettuato in data 21.09.2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava utilizzato dai debitori per raggiungere l'abitazione di residenza (inserita nel fallimento in oggetto) e per il transito dei residenti del quartiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 06/07/1976 al 27/12/1976		Rogito				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			06/07/1976	2157		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pistoia	12/07/1976	2089			
Dal 27/12/1976 al 12/01/1990	Proprietà nata a	Atto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		D'Errico	27/12/1976	326	2353	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pistoia	07/07/1977	68			
Dal 12/01/1990 al 28/12/1995	Proprietà nata a	Decreto di Trasferimento Immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Pistoia	12/01/1990			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Pistoia	08/02/1990	875	626
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pistoia	23/01/1990	208			

Dal 22/09/1994 al 28/12/1995		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	22/09/1994	1879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/10/1994	6443	4219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	07/10/1994	2593			
Dal 28/12/1995 al 25/09/2015		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Angela	28/12/1995	45957	1603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/01/1996	394	315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 15/12/1999	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F. VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/12/1999 al 03/02/2000	Vignolini Francesco, nato a Quarrata il 05/07/1923, C.F. VGNFNC23L05H109M, proprietario per 1/1.	Frazionamento n.3238.1/1999				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			15/12/1999			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 03/02/2000 al 05/05/2006		Atto di Compravendita		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Russo Angela	03/02/2000			54744		
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Quarrata	16/02/2000			1072	740	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/05/2006 al 25/09/2015		Frazionamento n.30624.1/2006				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			05/05/2006	PT0030624		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Pistoia aggiornate al 11/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/04/2014
Reg. gen. 2347 - Reg. part. 367
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Unicredit S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 245.084,74
Spese: € 17.562,74
Interessi: € 7.352,52
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 442

Trascrizioni

- **Decreto di trasferimento immobili**
Trascritto a Pistoia il 08/02/1990
Reg. gen. 875 - Reg. part. 626
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **Decreto di trasferimento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 22/10/1994
Reg. gen. 6443 - Reg. part. 4219
Quota: 1/2
A favore di
Contro Amato Domenico
- **Compravendita**
Trascritto a Pistoia il 12/01/1996
Reg. gen. 394 - Reg. part. 315
Quota: 1/1
A favore di
Contro Amato Pasquale
- **8617 Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2015
Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5073

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del fallimento

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Retifica a Trascrizione a favore e contro del 09/11/2015 Reg. Particolare 5073 Reg. Generale 7471 Formalità di riferimento: trascrizione n. 3737 del 05/08/2015

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Pistoia aggiornate al 11/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Quarrata il 28/05/2004
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.
Contro
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 332.346,00
Interessi: € 17.664,00
Percentuale interessi: 5,044 %
Rogante: Russo Angela
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 64383
Note: Annotazione presentata il 06/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 200 Registro Generale n. 1877
- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Quarrata il 15/03/2005
Reg. gen. 2416 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.
Contro
Capitale: € 135.000,00
Spese: € 111.672,00
Interessi: € 23.328,00
Percentuale interessi: 5,76 %
Rogante: Russo Angela
Data: 14/03/2005
N° repertorio: 65779
N° raccolta: 2717
Note: Annotazione presentata il 09/03/2012 Proroga di Durata di mutuo fondiario Registro particolare n. 213 Registro Generale n. 1994
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/04/2014
Reg. gen. 2347 - Reg. part. 367

Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di Unicredit S.P.A.
Contro
Capitale: € 245.084,74
Spese: € 17.562,74
Interessi: € 7.352,52
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 442

Trascrizioni

- **112 Compravendita**
Trascritto a Quarrata il 11/02/2000
Reg. gen. 1072 - Reg. part. 740
Quota: 1/1
A favore di
Contro Vignolini Francesco
- **8617 Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Pistoia il 09/11/2015
Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5073
Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento

Contro

Note: Retifica a Trascrizione a favore e contro del 09/11/2015 Reg. Particolare 5073 Reg. Generale 7471 Formalità di riferimento: trascrizione n. 3737 del 05/08/2015

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n.94 del 31/07/2008, entrato in vigore il 15/10/2008, classifica l'immobile secondo Art. 139 - Tessuti promiscui prevalentemente produttivi (TM2).

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n.94 del 31/07/2008, entrato in vigore il 15/10/2008, classifica il terreno secondo Art. 215 - Zona destinata alla viabilità prevalentemente veicolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Rilascio di Permesso a Costruire n.139 del 03/07/1970 (Art. 31 della Legge 17 Agosto 1942 n.1150), permesso per la costruzione di n. 4 garages in via priv. traversa di Via Larga- S. Biagio, richiesta dal Sign. Vignolini Francesco, pratica n°139/70;
- Concessione in sanatoria ex Legge n.47/1985, protocollo n.19629, pratica n.3725 del 01/10/1998, rilasciata al Sign. Zollo Gabriele il 03/10/2002 n. 3315, rep. n.2602

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi con la Concessione a sanatoria approvata non emergono difformità. Si evidenzia, comunque, che sono presenti due box in lamiera esterni da smontare e demolire in quanto abusivi e non sanabili.

Totale costo per lo smontaggio e smaltimento di box in lamiera: 1500 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato di agibilità dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato energetico dell'immobile: 300,00 Euro

(La classe energetica globale dell'edificio dovrebbe risultare essere "G").

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto elettrico dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto idrico dell'immobile: 1000,00 Euro

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

La porzione di strada privata (Via Tevere), risulta una proprietà privata realizzata dai precedenti proprietari, non si è riusciti a risalire a una data certa ma sicuramente negli anni '70. Non ci sono state convenzioni con il comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di vincoli ed oneri condominiali sul bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA TEVERE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di vincoli sul bene in oggetto.

LOTTO 3

ORISSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di vincoli sul bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è provveduto alla formazione di più lotti in quanto avevamo beni che possono essere messi in vendita indipendentemente uno dall'altro e d'interesse e valore differenti.

Per il Fabbricato industriale del primo lotto e il Laboratorio artigianale del secondo lotto, essendo entrambi beni strumentali, la determinazione della vendita se soggetta a IVA va determinata in base al Dpr 26 ottobre 1972, n. 633 ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera b); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera c); ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-ter) lettera d).

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15
Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla produzione di divani di proprietà di () disposto su un doppio volume, inserito in un'una zona industriale ed artigianale (le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 687, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 721.200,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
Trattasi di una porzione di strada privata (via Tevere), di proprietà () il Bene n.1 (Edificio industriale), il Bene n.2 (Laboratorio Artigianale) e il Bene n.3 (Fabbricato Civile), che ne permette l'accesso e costituisce anche via di transito per i residenti del quartiere. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 688, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.494,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Quarrata (PT) - Via Tevere 13/15	901,50 mq	800,00 €/mq	€ 721.200,00	100,00	€ 721.200,00

Bene N° 2 - Terreno Quarrata (PT) - Via Tevere	366,30 mq	15,00 €/mq	€ 5.494,50	100,00	€ 5.494,50
				Totale lotto:	€ 726.694,50

Valore finale di stima: € 726.694,50

Totale prestazione per fornire il certificato di agibilità dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato energetico dell'immobile: 300,00 Euro

VALORE FINALE DEL LOTTO € 725.394,50

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere 17
Trattasi di un Laboratorio adibito alla produzione di divani di proprietà di
disposto su un piano terra, inserito in un una zona industriale ed artigianale (le Fornaci), con
ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà, (Via Tevere).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 435, Categoria C3, Graffato 450
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.920,00
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
Trattasi di una porzione di strada privata (via Tevere), di proprietà
prospiciente il Bene n. 1 (Edificio industriale), il Bene n.2 (Laboratorio
Artigianale) e il Bene n. 3 (Fabricato Civile), che ne permette l'accesso e costituisce anche via
di transito per i residenti del quartiere.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 688, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.494,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale Quarrata (PT) - Via Tevere 17	419,80 mq	400,00 €/mq	€ 167.920,00	100,00	€ 167.920,00
Bene N° 4 - Terreno Quarrata (PT) - Via Tevere	366,30 mq	15,00 €/mq	€ 5.494,50	100,00	€ 5.494,50
				Totale lotto:	€ 173.414,50

Valore finale di stima: € 173.414,50

Totale costo per lo smontaggio e smaltimento di due box in lamiera abusivi e non sanabili: 1500,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato di agibilità dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato energetico dell'immobile: 300,00 Euro

(La classe energetica globale dell'edificio dovrebbe risultare essere "G").

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto elettrico dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto idrico dell'immobile: 1000,00 Euro

VALORE FINALE DEL LOTTO € 168.614,50

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
Trattasi di un laboratorio a piano terra di proprietà di Amato Giampiero; inserito in un una zona industriale ed artigianale, con presenza, a volta significativa, di residenza (Frazione le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà, (Via Tevere). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 468, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.500,00
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
Trattasi di un appartamento a piano primo di tipo economico, un piano sottotetto adibito a soffitta di proprietà di Amato Giampiero; inserito in un una zona industriale ed artigianale, con presenza, a volta significativa, di residenza (Frazione le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà, (Via Tevere). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 468, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.175,00
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere, 23
Trattasi di un resede a comune di proprietà di Amato Giampiero; inserito in un una zona industriale ed artigianale, con presenza, a volta significativa, di residenza (Frazione le Fornaci), con ingresso direttamente prospiciente su strada privata di proprietà, (Via Tevere). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 468, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.600,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Tevere
Trattasi di una porzione di strada privata (via Tevere), di proprietà Gisa Salotti S.N.C, di Amato Giampiero & Alessandro prospiciente il Bene n.1 (Edificio industriale), il Bene n.2 (Laboratorio Artigianale) e il Bene n. 3 (Fabricato Civile), che ne permette l'accesso e costituisce anche via di transito per i residenti del quartiere. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 688, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.494,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Laboratorio Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	230,00 mq	350,00 €/mq	€ 80.500,00	100,00	€ 80.500,00
Bene N° 6 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	185,75 mq	900,00 €/mq	€ 167.175,00	100,00	€ 167.175,00
Bene N° 7 - Corteo resede Quarrata (PT) - Via Tevere, 23	240,00 mq	40,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00	€ 9.600,00
Bene N° 8 - Terreno Quarrata (PT) - Via Tevere	366,30 mq	15,00 €/mq	€ 5.494,50	100,00	€ 5.494,50
				Totale lotto:	€ 262.769,50

Valore finale di stima: € 262.769,50

Totale costo per lo smontaggio e smaltimento di un box in lamiera non sanabile: 1500,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato di agibilità dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire il certificato energetico dell'immobile: 500,00 Euro

(La classe energetica globale dell'edificio dovrebbe risultare essere "G").

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto elettrico dell'immobile: 2000,00 Euro

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto termico dell'immobile: 1000,00 Euro

Totale prestazione per fornire la conformità dell'impianto idrico dell'immobile: 1000,00 Euro

VALORE FINALE DEL LOTTO € 255.769,50

LOTTO 4

- **Bene N° 9 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Firenze**
Trattasi di un Terreno fronte strada (via Firenze) coltivato a seminativo arborato (ulivi) di proprietà di Amato Giampiero per 1/2 e D'amico Rita per 1/2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 436, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 8.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 9 - Terreno Quarrata (PT) - Via Firenze	2440,00 mq	7,00 €/mq	€ 17.080,00	50,00	€ 8.540,00
				Totale lotto:	€ 8.540,00

Valore finale di stima: € 8.540,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene n.2 n.4 e n.8 individuano il medesimo bene, costituito dalla porzione di strada privata (Via Tevere) che è stato attribuito per 1/3 rispettivamente ai primi tre lotti, in quanto costituisce un bene necessario a mantenere il raggiungimento ai singoli lotti anche dopo la vendita.

Si è provveduto a suddividere l'edificio che compone il lotto 3 in più beni perché beni di interesse e valore diverso e anche il bene composto dal resede esterno in comune è stato valutato, per lo stesso motivo, separatamente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 10/12/2015

Il C.T.U.
Arch. Guglielmi Emilia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 03/11/2015)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia (Aggiornamento al 09/12/2015)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 20/11/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 15/09/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura per soggetto e planimetrie (Aggiornamento al 25/09/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/09/2015)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 13/10/2015)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/11/2015)