

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Ciani Laura, nel Fallimento 55/2018 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Primo Maggio, piano T

## DESCRIZIONE

---

Sub.25)- Il Posto Auto Coperto,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese al foglio 35 particella 1397 sub 25, è ubicato al Piano Interrato di un fabbricato condominiale ed è collegato, tramite rampa condominiale, alla Via Primo Maggio n.1. (v. Allegato "F4.11" foto n.1-2) ed ai piani dell'immobile tramite Scale ed ascensore condominiale .

L'intero immobile è articolato in quattro piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato (v. Allegato "F3" foto n.1-2-7).

Il fabbricato, posto in Comune di Serravalle Pistoiese frazione di Cantagrillo, ha due accessi: uno è collegato alla Via G.Di Vittorio (v.Allegato "F3" foto n.1) e l'altro, il principale, è collegato alla via Primo Maggio (v.Allegato "F3" foto n.7-8-9) ed è composto da 22 appartamenti corredati di cantina-deposito, da un ufficio, anch'esso con cantina-deposito esclusivo, da 9 posti auto coperti al Piano Interrato e da 12 posti auto scoperti al Piano Terra.

L'immobile è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale-abitativa situata nella prima periferia dell'abitato di Cantagrillo ed è stato realizzato fra il 2007 ed il 2010.

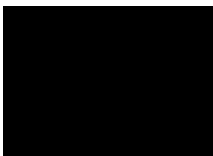
La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 



Pistoia (PT)

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

- 

## CONFINI

---

 parti comuni,  salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto Coperto	12,85 mq	13,07 mq	0,30	3,92 mq	262,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1988 al 22/02/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 21.639,54 Piano T-1-2
Dal 22/02/2001 al 03/08/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 03/08/2004 al 04/08/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 04/08/2004 al 30/12/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 14/01/2009 al 17/09/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 17/09/2009 al 21/10/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397 Categoria F1, Cons. 1660 mq
Dal 21/10/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 25 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14mq Rendita € 32,54 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b>

		Fg. 35, Part. 1397, Sub. 25 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 32,54 Piano S1
Dal 09/10/2017 al 30/04/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 25 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 32,54 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1397	25		C6	2	14mq	Totale:14 mq	32,54 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione

## PARTI COMUNI

Il posto auto ha diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:- Foglio 35 part.1397 sub 46 (scannafosso );

- Foglio 35 part.1397 sub 47 (rampa di accesso al Piano Interrato e corsia di manovra)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte il posto auto in oggetto, è libero su quattro lati ed orientato secondo l'asse Nord-Ovest Sud-Est. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata (travi e Pilastrini) in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento incluso quello di copertura, tramezzi interni in laterizio forato e manto di copertura in laterizio. La copertura è del tipo a padiglione ( v. Allegato "F1" foto n.1)

- il posto Auto è posto al Piano Interrato
  - L'altezza interna del posto auto (v. Allegato "G"- Stato Rilevato) è 2,62m .
  - Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate (v. Allegato "F3"-foto n.1-2-3) - Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate (v. Allegato "F4.11" foto n.1)
  - La pavimentazione interna del Posto Auto è in battuto di cemento (v. Allegato "F4.11"- foto n.1),
  - L'impianto elettrico è canalizzato ed i corpi illuminanti sono a soffitto (v. foto n.1).
- Le parti condominiali ed i resedi a comune esterni sono provvisti di illuminazione (v. Allegato "F3" foto n.12).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1973 al 03/08/2004	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	01/09/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/09/1973		7601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	17/09/1973	2720			
Dal 03/08/2004 al 04/08/2004	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	03/08/2004	77098	30922
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di Compravendita</b>			
Dal 04/08/2004 al 30/12/2008	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	04/08/2004	77115	30929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	06/08/2004	2855	1T

		di Pistoia			
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	<b>Atto di Fusione di Società per Incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	30/12/2008	26075	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2009 al 09/10/2017	[REDACTED]	<b>Atto per Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	14/01/2009	26121	10241
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/01/2009	633	411
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2017 al 30/04/2019	[REDACTED]	<b>Mutamento di Denominazione di Impresa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	09/10/2017	1720	1249
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate- Servizio Pubblicità Immobiliare di Pistoia	25/10/2017	7353	1T		

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto

- 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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 14/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
 Iscritto a Pistoia il 01/12/2005  
 Reg. gen. 11391 - Reg. part. 2770  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.300.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 2.200.000,00  
 Spese: € 1.100.000,00  
 Percentuale interessi: 3,60 %  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 25/11/2005  
 N° repertorio: 18908  
 N° raccolta: 6147
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 01/02/2017  
 Reg. gen. 866 - Reg. part. 138  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 255.638,24  
 Rogante: Tribunale di Pistoia  
 Data: 16/01/2017  
 N° repertorio: 88  
 Note: La presente ipoteca viene iscritta per una somma inferiore al capitale per scarsa capienza degli immobili colpiti.

### *Trascrizioni*

- **Domanda Giudiziale**  
 Trascritto a Pistoia il 30/01/2009  
 Reg. gen. 910 - Reg. part. 549  
 Quota: 1/1  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Note: La presente trascrizione è stata oggetto delle seguenti Annotazioni: - Annotazione n.313 del 16/03/2010 (Restrizione dei Beni) - Annotazione n.1245 del 08/10/2010 (Restrizione dei Beni)

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La presente Sentenza Dichiarativa di Fallimento rettifica la precedente trascritta in data 11/07/2018 al Reg.Gen. n.6045 Reg.Part.n.4169

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione del provvedimento del giudice e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- per l'iscrizione di ipoteca volontaria Euro 35,00;
- per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale da calcolare in base all'importo realizzato con costo max Euro 1094,00;
- per n. 4 trascrizioni Euro 294,00 x n.3 = Euro 882,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese (v. Allegato "E1") l'area dove è ubicato il complesso immobiliare, all'interno del quale sono posti i beni di proprietà della società [REDACTED] viene inserita tra le "Zone B PA residenziali originate da Piani Attuativi e da PUC (art.29.6.3)".

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico all'art.29.6 -Aree edificate a prevalente destinazione residenziale- zone B ed in particolare all'"art. 29.6.3- Zone residenziali originate da piani Attuativi:BPA" definisce la destinazione d'uso e le modalità d'intervento in questa zona.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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. In merito alla regolarità urbanistica è stata effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, una ricerca, nel ventennio, relativa alle pratiche edilizie che hanno interessato l'intero Complesso Residenziale di cui fanno parte i beni in oggetto di proprietà della società [REDACTED]

Da tale ricerca sono emerse le seguenti pratiche che sono state acquisite in copia, visionate ed allegate alla presente perizia (v. Allegato "E2").

Il Complesso Residenziale è stato realizzato a seguito dei seguenti Atti:

1- "Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Piano di Recupero abitativo di ex area industriale in località Cantagrillo via 1° Maggio, Via G. Di Vittorio e Via Giusti in Comune di Serravalle P.se", rogito notaio [REDACTED] del 17.11.2004 Rep.n.183.744 Racc.n.30.076 (Registrata a Pistoia il 29.11.2004 al n.3782 serie 1 e Trascritta a Pistoia il 16.12.2004 al n.7414 Reg.Part.)

2- Permesso di Costruire n. 194/2004 del 15/03/2005 per l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione Primaria per Piano di recupero n.2 del 19/01/2004

3- Delibera della Giunta Comunale n. 127 del 30.12.2006 con la quale viene concessa la monetizzazione di n.11 posti auto, a seguito di diniego, da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, alla realizzazione di n.20 posti auto al Piano Interrato, per l'assenza della seconda rampa di uscita dal piano Interrato.

4- Permesso di Costruire n.106/2004 del 08/03/2007 per l'esecuzione di Piano di Recupero-Demolizione ex capannone industriale per la realizzazione di Complesso Residenziale con n.28 appartamenti"

5- Variante Finale, del 10/06/2010 prot.n.0010089, al Permesso di costruire n.106/2004- per modifiche interne non essenziali (tra l'altro anche la riduzione delle unità immobiliari da 28 a 23) e Comunicazione di fine lavori.

6-Integrazione e sostituzione di documentazione della suddetta Variante Finale, Prot.n.0015864 del 22.09.2010.

7- Certificazione di abitabilità e agibilità n.40/2010 del 23.09.2010 prot.n.0015932

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dopo aver effettuato il rilievo dello stato dei luoghi ed averlo restituito graficamente (v.Allegato "G"- Tav.1-Stato Rilevato) la sottoscritta ha proceduto a confrontare lo stesso con gli elaborati grafici presenti nel Permesso di Costruire n.106/2004 prot.n.15864- Stato Finale-) non trovando difformità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Il posto Auto fa parte di un complesso immobiliare [REDACTED] ed è amministrato dalla società [REDACTED].

L'Amministratore del Condominio ha fornito (v.Allegato "L"):

- Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali;
- Bilancio Consuntivo 2016/2017;
- Bilancio Consuntivo 2017/2018;
- Bilancio Preventivo e Riparto 2018/2019;
- Situazione Debitoria personale della [REDACTED] aggiornata al 20/05/2019 pari ad Euro

18.459,13 riferita all'intera residua

Dal Riparto Bilancio Preventivo 2018/2019 si evince che la quota parte del debito condominiale a carico del sub 25 risulta essere Euro 22,20 e attribuita alla Curatela Fallimentare Dott.ssa [REDACTED]

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Relativamente alla stima del lotto 24, come già evidenziato nella sezione VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI, il valore dovrà essere aggiornato in base all'importo dei debiti condominiali che l'amministratore di condominio non ha ancora fornito.

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

Pistoia, li 31/05/2019

**PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00**

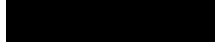
<b>Bene N° 33 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Primo Maggio, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 25, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,92 mq
<b>Descrizione:</b>	Sub.25)- Il Posto Auto Coperto,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese al foglio 35 particella 1397 sub 25, è ubicato al Piano Interrato di un fabbricato condominiale ed è collegato, tramite rampa condominiale, alla Via Primo Maggio n.1. (v. Allegato "F4.11" foto n.1-2) ed ai piani dell'immobile tramite Scale ed ascensore condominiale . L'intero immobile è articolato in quattro piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato (v. Allegato "F3" foto n.1-2-7). Il fabbricato, posto in Comune di Serravalle Pistoiese frazione di Cantagrillo, ha due accessi: uno è collegato alla Via G.Di Vittorio (v.Allegato "F3" foto n.1) e l'altro, il principale, è collegato alla via Primo Maggio (v.Allegato "F3" foto n.7-8-9) ed è composto da 22 appartamenti corredati di cantina-deposito, da un ufficio, anch'esso con cantina-deposito esclusivo, da 9 posti auto coperti al Piano Interrato e da 12 posti auto scoperti al Piano Terra. L'immobile è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale-abitativa situata nella prima periferia dell'abitato di Cantagrillo ed è stato realizzato fra il 2007 ed il 2010.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Tridenti Fabio, nel Fallimento 55/2018 - 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA PRIMO MAGGIO, 1, piano S1-T

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra e cantina al piano interrato censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese rispettivamente ai subalterni 64 (appartamento) e 63 (cantina) del foglio 35 particella 1397, sono parte di un edificio condominiale (v. Allegato "F3") articolato in quattro piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato.

Il fabbricato, posto in Comune di Serravalle Pistoiese frazione di Cantagrillo, ha due accessi: il principale dalla via Primo Maggio l'altro dalla Via G. Di Vittorio ed è composto da 22 appartamenti corredati di cantina-deposito, da un ufficio, anch'esso con cantina-deposito esclusivo, da 9 posti auto coperti al Piano Interrato e da 12 posti auto scoperti al Piano Terra.

L'immobile è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale-abitativa situata nella prima periferia dell'abitato di Cantagrillo ed è stato realizzato fra il 2007 ed il 2010. E' possibile parcheggiare in prossimità del fabbricato.

L'Appartamento è composto da (v.Allegato "F4.1"): Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Angolo cottura, Disimpegno, Guardaroba, Bagno, Ripostiglio, Camera matrimoniale, loggia accessibile dal soggiorno-pranzo e resede.

A corredo dell'Appartamento una Cantina- Deposito posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Appartamento: [REDACTED] o aventi causa, parti comuni su più parti, salvo se altri.  
Cantina: [REDACTED] o aventi causa, parti comuni su più parti, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,75 m	TERRA
Loggia	13,80 mq	15,30 mq	0,45	6,89 mq	0,00 m	TERRA
Resede	10,80 mq	12,05 mq	0,20	2,41 mq	0,00 m	TERRA
Cantina	5,85 mq	6,75 mq	0,20	1,35 mq	2,90 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1988 al 22/02/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 21.639,54 Piano T-1-2
Dal 22/02/2001 al 03/08/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 03/08/2004 al 04/08/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 04/08/2004 al 30/12/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2

Dal 14/01/2009 al 17/09/2009	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 137 Categoria D1 Rendita € 6.748,03 Piano T-1-2
Dal 17/09/2009 al 21/10/2009	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397 Categoria F1, Cons. 1660 mq
Dal 21/10/2009 al 09/11/2015	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 387,34 Piano S1-T
Dal 09/10/2017 al 11/06/2025	██████████*	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 387,34 Piano S1-T
Dal 11/06/2025 al 02/07/2025	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 1397, Sub. 64 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 290,51 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1397	64		A3	3	4,5 vani	94 mq	290,51 €	T	
	35	1397	63		C2	2	6 mq	7 mq	11,16 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna.

## PARTI COMUNI

---

Gli immobili in oggetto hanno diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- foglio 35 particella 1397 sub 45 ( Locale Autoclave);
- foglio 35 particella 1397 sub 46 (Scannafosso);
- foglio 35 particella 1397 sub 47 (Rampa di Accesso al Piano Interrato e Corsia di Manovra);
- foglio 35 particella 1397 sub 48 (Vano Scala, Ascensore e Locale Ascensore);
- foglio 35 particella 1397 sub 49 (Spazi esterni Condominiali).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni in oggetto, è libero su quattro lati ed orientato secondo l'asse Nord-Ovest Sud-Est. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata (travi e Pilastri) in calcestruzzo armata, solai in latero-cemento incluso quello di copertura, tramezzi interni in laterizio forato e manto di copertura in laterizio. La copertura è del tipo a padiglione

- L'appartamento, posto al P.T., ha una doppia esposizione: Nord-Est e Nord-Ovest.
- L'altezza interna utile dell'Appartamento è 2,75m quella della Cantina-Deposito è di 2,62m.
- Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate.
- Le pareti interne sia dell'Appartamento che della Cantina-Deposito sono rifinite ad intonaco e tinteggiate .
- La pavimentazione interna dell'Appartamento è in gres di colore chiaro posate in diagonale, quella delle due logge sono in gres mentre quella della cantina-deposito è in battuto di cemento.

L'ingresso condominiale è pavimentato con piastrelle in marmo così come le scale condominiali, il resede condominiale è pavimentato con autobloccanti.

- I bagni è dotato di apparecchiature sanitarie di colore bianco.
- Gli infissi esterni sono in legno e vetri doppi con persiane in legno.
- Le porte interne sono in legno tamburato.
- L'Impianto elettrico è totalmente sottotraccia a 220V.

Le parti condominiali ed i resedi a comune esterni sono provvisti di illuminazione.

L'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia a gas metano collegato alla rete pubblica.

Sono presenti in tutti i locali elementi radianti in alluminio ad eccezione del bagno dove è installato un arredobagno.

- L'impianto idrico di adduzione è incassato ed è collegato all'acquedotto comunale.
- Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite l'invio a fognatura comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1973 al 03/08/2004	[REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO [REDACTED]	01/09/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	17/09/1973		7601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PESCIA	17/09/1973	2720			
Dal 03/08/2004 al 04/08/2004	[REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO [REDACTED]	03/08/2004	77098	30922
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004 al 30/12/2008	[REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO [REDACTED]	04/08/2004	77115	30929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PISTOIA	06/08/2004	2855	1T
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	██████████	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ██████████ ██████████	30/12/2008	26075	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2009 al 09/10/2017	██████████	<b>ATTO PER MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ██████████ ██████████	14/01/2009	26121	10241
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	22/01/2009	633	411
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2017 al 30/04/2019	██████████	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE D'IMPRESA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ██████████ ██████████	09/10/2017	1720	1249
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PISTOIA	25/10/2017	7353	1T

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PISTOIA il 01/12/2005  
Reg. gen. 11391 - Reg. part. 2770  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.200.000,00  
Spese: € 1.100.000,00  
Rogante: NOTAIO [REDACTED]  
Data: 25/11/2005  
N° repertorio: 18908  
N° raccolta: 6147
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 01/02/2017  
Reg. gen. 866 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 255.638,24  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 16/01/2017  
N° repertorio: 88  
Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UNA SOMMA INFERIORE AL CAPITALE PER SCARSA CAPIENZA DEGLI IMMOBILI COLPITI.

### *Trascrizioni*

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a PISTOIA il 30/01/2009

Reg. gen. 910 - Reg. part. 549

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE E' STATA OGGETTO DELLE SEGUENTI ANNOTAZIONI:  
ANNOTAZIONE N.313 DEL 16/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) - ANNOTAZIONE N.1245 DEL  
08/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Nota di trascrizione rettificata dalla nota Reg.Par.5662 del 09/10/2018.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Nota presentata a rettifica della nota di trascrizione Reg.Par. 4169 del 11/07/2018.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/07/2019

Reg. gen. 5958 - Reg. part. 4038

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese (v.Allegato "E1") l'area dove è ubicato il complesso immobiliare, all'interno del quale sono posti i beni di proprietà della società [REDACTED] viene inserita tra le "Zone B PA residenziali originate da Piani Attuativi e da PUC (art.29.6.3)".

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico all'art.29.6 -Aree edificate a prevalente destinazione residenziale- zone B ed in particolare all'art. 29.6.3- Zone residenziali originate da piani Attuativi: BPA" definisce la destinazione d'uso e le modalità d'intervento in questa zona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA


---

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 risulta agibile.

In merito alla regolarità urbanistica è stata effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, una ricerca, nel ventennio, relativa alle pratiche edilizie che hanno interessato l'intero Complesso Residenziale di cui fanno parte i beni in oggetto di proprietà della società [REDACTED]



Il Complesso Residenziale è stato realizzato a seguito dei seguenti Atti:

- 1- "Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Piano di Recupero abitativo di ex area industriale in località Cantagrillo via 1° Maggio, Via G. Di Vittorio e Via Giusti in Comune di Serravalle P.se", rogito notaio  del 17.11.2004 Rep.n.183.744 Racc.n.30.076 (Registrata a Pistoia il 29.11.2004 al n.3782 serie 1 e Trascritta a Pistoia il 16.12.2004 al n.7414 Reg.Part.)
- 2- Permesso di Costruire n. 194/2004 del 15/03/2005 per l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione Primaria per Piano di recupero n.2 del 19/01/2004
- 3- Delibera della Giunta Comunale n. 127 del 30.12.2006 con la quale viene concessa la monetizzazione di n.11 posti auto, a seguito di diniego, da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, alla realizzazione di n.20 posti auto al Piano Interrato, per l'assenza della seconda rampa di uscita dal piano Interrato.
- 4- Permesso di Costruire n.106/2004 del 08/03/2007 per l'esecuzione di Piano di Recupero-Demolizione ex capannone industriale per la realizzazione di Complesso Residenziale con n.28 appartamenti"
- 5- Variante Finale, del 10/06/2010 prot.n.0010089, al Permesso di costruire n.106/2004- per modifiche interne non essenziali (tra l'altro anche la riduzione delle unità immobiliari da 28 a 23) e Comunicazione di fine lavori.
- 6- Integrazione e sostituzione di documentazione della suddetta Variante Finale, Prot.n.0015864 del 22.09.2010.
- 7- Certificazione di abitabilità e agibilità n.40/2010 del 23.09.2010 prot.n.0015932.
- 8- SCIA del 29/10/2022 per manutenzione straordinaria, demolizione di porzione di oggetto di gronda via Primo Maggio, 1 prot.19314.
- 9- SCIA del 03/03/2025 per spostamento finestre su prospetto Nord e tramezzi non strutturali al piano terra in edificio posto in via Primo Maggio, 1 prot.4021.
- 10- Certificazione di abitabilità e agibilità del 23.06.2025 prot.n.0011372.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 255,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 510,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 119,53

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO 1° MAGGIO" con sede in Serravalle Pistoiese (PT), via 1° Maggio ed è amministrato dalla società [REDACTED]

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

Pistoia, li 01/08/2025

Il C.T.U.  
Arch. Tridenti Fabio

**PREZZO BASE D'ASTA: € 159.500,00**

<b>Bene N° 41 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA PRIMO MAGGIO, 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 64, Categoria A3 - Fg. 35, Part. 1397, Sub. 63, Categoria C2	<b>Superficie</b>	99,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà di appartamento posto al piano terra e cantina al piano interrato censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese rispettivamente ai subalterni 64 (appartamento) e 63 (cantina) del foglio 35 particella 1397, sono parte di un edificio condominiale (v. Allegato "F3") articolato in quattro piani fuori terra oltre soffitta e piano interrato.</p> <p>Il fabbricato, posto in Comune di Serravalle Pistoiese frazione di Cantagrillo, ha due accessi: il principale dalla via Primo Maggio l'altro dalla Via G. Di Vittorio ed è composto da 22 appartamenti corredati di cantina-deposito, da un ufficio, anch'esso con cantina-deposito esclusivo, da 9 posti auto coperti al Piano Interrato e da 12 posti auto scoperti al Piano Terra.</p> <p>L'immobile è ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale-abitativa situata nella prima periferia dell'abitato di Cantagrillo ed è stato realizzato fra il 2007 ed il 2010. E' possibile parcheggiare in prossimità del fabbricato.</p> <p>L'Appartamento è composto da (v.Allegato "F4.1"): Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Angolo cottura, Disimpegno, Guardaroba, Bagno, Ripostiglio, Camera matrimoniale, loggia accessibile dal soggiorno-pranzo e resede.</p> <p>A corredo dell'Appartamento una Cantina- Deposito posta al Piano Interrato e collegata al Piano Terra da Scala ed Ascensore condominiali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		