
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bechi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 12 |
| Stima / Formazione lotti | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2018 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 17 |



INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Arch. Bechi Paolo, con studio in Via Antonio Puccinelli, 4 - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.bechi@gtaa.it, PEC paolo.bechi@archiworldpec.it, Tel. 0573 25700, Fax 0573 25700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un cantiere edile per la costruzione di unità terra-tetto a destinazione residenziale, compresa una parte di ristrutturazione di edificio pre-esistente.

Lo stato dei luoghi si presenta come un fabbricato unico composto da varie unità immobiliari (7) corredate di spazi esterni esclusivi ed a comune, allo stato grezzo e in gran parte coperto da rovi.

La raccomandata inviata dal sottoscritto in data 29.12.2018 ha avuto esito negativo (destinatario irreperibile) ed il sopralluogo è potuto avvenire in data 13.02.2019 accedendo ai luoghi ovvero al cantiere abbandonato.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, con l'eccezione degli Atti di Provenienza recuperati dal sottoscritto presso il notaio rogante ed allegati alla presente Relazione.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta accampionato come "in corso di costruzione".



CONFINI

L'immobile oggetto di procedura confina con pubblica via, residua porzione stessa proprietà e **** Omissis **** con sede in .



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 430,00 mq | 480,00 mq | 1,00 | 480,00 mq | 2,70 m | 1 |
| Posto auto coperto | 145,00 mq | 160,00 mq | 0,50 | 80,00 mq | 2,40 m | s1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 560,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 560,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il bene è divisibile in considerazione del fatto che trattasi di n. 7 unità immobiliari di progetto le cui murature divisorie risultano eseguite.

Stanti le condizioni delle parti comuni assalite dai rovi ed abbandonate, risulta poco praticabile, secondo il CTU, ipotizzare la vendita per unità che sarebbero divise materialmente ed urbanisticamente ma che risultano da completare (previa presentazione di pratica edilizia) ed accampionare prima di una eventuale vendita (si ricorda che ad oggi il subalterno 6 risulta edificio di categoria F3, in corso di costruzione).

E' presente anche una ampia area a resede comune attualmente indistinta e, catastalmente, sempre compresa nella porzione in corso di costruzione.

Anche per tale motivo si ritiene che tale area sia da valutarsi compresa nella stima dell'edificato.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/06/1995 al 06/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25 Categoria D7 Rendita € 2.677,31 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano T |
| Dal 06/04/2006 al 24/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 3.300,30 Piano T |
| Dal 06/04/2006 al 24/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 235 MQ Rendita € 643,25 Piano T |
| Dal 25/10/2006 al 18/04/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 535 MQ Rendita € 1.243,37 Piano T |
| Dal 19/04/2008 al 24/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25, Sub. 3 Categoria C2 |
| Dal 24/05/2011 al 15/02/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 98, Part. 25, Sub. 6 Categoria F3 |

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene oggetto di procedura esecutiva, subalterno 6, è in effetti ancora in corso di costruzione (stato: al grezzo).



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| URB | 98 | 25 | 6 | | F3 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Il mappale 25 subalterno 6 oggetto del pignoramento deriva dalla fusione dei mappali 1 e 3 (ex subalterno 2).

Il subalterno 6 essendo oggetto di trasformazione edilizia (il cui cantiere risulta al momento fermo) è stato accampionato in corso di costruzione F3.

Il subalterno 1 derivava da Divisione n. 2149.1/2006 del 6.04.2006 prot. PT0026990

Il subalterno 3 (ex 2) derivava da Divisione n. 3303.1/2008 del 18.04.2008 prot. PT0075921.

Con variazione n. 25197.1/2011 del 24.05.2011 prot. PT0081542 veniva ricavato il subalterno 5 poi venduto a **** Omissis **** con sede in sede



giunto fino ad oggi.



PRECISAZIONI

La documentazione del Fascicolo (Certificazione Notarile) risultava completa salvo gli Atti di Provenienza, reperiti dal sottoscritto presso il Notaio rogante ed allegati alla presente relazione.

Si attesta la congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'immobile, di fatto un cantiere interrotto allo stato grezzo, al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono e di difficile accesso in quanto circondato da rovi e piante infestanti.

Da espressa domanda posta alla Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo appariva allo stato grezzo, in conseguenza dell'arresto dei lavori di nuova costruzione e, prevalentemente, invaso da rovi e piante infestanti simili che hanno consentito solo una osservazione a distanza; in ogni caso l'immobile risulta privo di ogni finitura ed ogni componente impiantistica.



PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di Procedura è di fatto un cantiere finalizzato alla realizzazione di unità residenziali da terra a tetto (n. 7 edifici a schiera) le cui parti comuni sono, in base a quanto si è potuto evincere dai titoli edilizi in corso di attuazione (ora interrotta), gli spazi di accesso carrabile e pedonale e le aree a parcheggio.

In ogni caso non essendo l'accampionamento catastale concluso, come le unità immobiliari, tali spazi non sono individuati catastalmente se non nel loro insieme, come la parte edificata, per cui non è da considerarli veri e propri spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza del 22 maggio 2008 con cui l'esecutato acquistava da **** Omissis **** la porzione di immobile ex cartiera foglio 98 mappale 25 subalterno 3 (ex 2) è citata la servitù rispetto alla possibilità lasciata al venditore di attraversare su strada di larghezza ml 5 il lotto da nord (ingresso da via delle Botteghe) a sud (verso la porzione poi frazionata e venduta come subalterno 5 a **** Omissis ****).

Lo stesso atto cita come servitù la disponibilità per la parte venditrice di usufruire di un vano per



alloggiamento contatori presente nei pressi dell'accesso da via delle Botteghe 25 per potervi condurre i terminali delle eventuali utenze da realizzare al di sotto della striscia di strada sopra citata (a servizio, evidentemente, della porzione poi venduta come subalterno 5 a **** Omissis ****).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - NON VISIBILI - SI IPOTIZZA CONTINUE IN CEMENTO ARMATO

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.) - AFFACCIO EST ED OVEST

Altezza interna utile - NON RICONTRABILE DIRETTAMENTE

Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.) - MURATURA PORTANTE

Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.) - LATEROCEMENTO

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.) - STRUTTURA IN LEGNO

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.) - TEGOLE IN CEMENTO

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.) - AL GREZZO, NON INTONACATE

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc.) - NON PRESENTE

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.) - NON PRESENTE

Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.) - NON RICONTRABILE DIRETTAMENTE - SI IPOTIZZA IN CEMENTO ARMATO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.) - IMPIANTISTICA NON PRESENTE

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.) - ATTUALMENTE RESEDE COMUNE INDISTINTO - IL PROGETTO PREVEDEVA TERRENO ESCLUSIVI E PORZIONI COMUNI

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.) - ATTUALMENTE NON REALIZZATI - PREVISTI NEL PROGETTO EDILIZIO

Soffitta, cantina o simili

Dotazioni condominiali - ATTUALMENTE NON PRESENTI - PREVISTE NEL PROGETTO EDILIZIO

Altro



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo del 13 febbraio 2019 l'immobile risultava non finito (di fatto cantiere abbandonato).

Da quesito posto dal sottoscritto con prot. 47825 del 24.12.2018 e relativa risposta della Agenzia delle Entrate del 3.01.2019 si è rilevata l'insussistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 30/09/1995 al 11/07/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA | 29/09/1995 | 80400 | 8567 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR II DI PESCIA | 25/10/1995 | 3888 | 2433 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UFFICIO REGISTRO PISTOIA | 18/10/1995 | 2025 | |
| Dal 30/09/1995 al 22/05/2008 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA | 29/09/1995 | 80400 | 8567 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR II DI PESCIA | 25/10/1995 | 3888 | 2433 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UFFICIO REGISTRO PISTOIA | 18/10/1995 | 2025 | |
| Dal 12/07/2006 al 15/02/2019 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA | 11/07/2006 | 196602 | 34561 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR II PISTOIA | 14/07/2006 | 4293 | 2549 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/05/2008 al 15/12/2019 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA | 22/05/2008 | 202695 | 38880 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR II | 29/05/2008 | 2932 | 1647 |



| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | PISTOIA | | | |
| 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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che dopo il Pignoramento non sono stati reperiti altri atti.

In merito agli Atti di Provenienza si specifica che il bene oggetto di procedura è catastalmente individuato dal foglio di mappa 98 mappale 25 subalterno 6 ma tale subalterno deriva dalla fusione dei subalterni 1 e 3 (ex 2, a sua volta).

L'atto del 2006 è relativo al subalterno 1.

L'atto del 2008 è relativo al subalterno 3 (ex 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 14/07/2006
Reg. gen. 4294 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 196603
N° raccolta: 34562
Note: Formalità accesa su subalterno 1
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 09/08/2006
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 1255
Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 196603
N° raccolta: 34562

Note: Precisazione durata anni rispetto a iscrizione rg 4294 rp 1047 - riferita a subalterno 1

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 29/05/2008
Reg. gen. 2933 - Reg. part. 785
Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA
Data: 22/05/2008
N° repertorio: 202696
N° raccolta: 38881

Note: Riferita al solo subalterno 3

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITO

Iscritto a PISTOIA il 20/06/2011
Reg. gen. 2764 - Reg. part. 540
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 115.000,00
Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI - PISTOIA
Data: 03/06/2011
N° repertorio: 93068
N° raccolta: 40902

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 23/04/2018
Reg. gen. 2313 - Reg. part. 1616
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Cancellazione Costi standard.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente (il Piano Operativo è in corso di redazione) comprende l'area nelle Zone E - Produttive Primarie.

Rispetto alle opere edilizie mancanti, trattandosi nella sostanza di opere di completamento, sentito il responsabile Edilizia Privata del Comune di Pescia, si è verificato che è consentita e sufficiente la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto di procedura costituisce porzione di un più ampio complesso, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e poi oggetto di vari titoli edilizi quali:

- Concessione a sanatoria ai sensi l. 724/1994 del 27.09.1995 (subalterno 1 e subalterno 3)
- Concessione Edilizia n. 57/2000 del 11.04.2000 cui è seguita la DIA prot. 8473 del 29.03.2006 - relativamente al subalterno 1
- DIA prot. 14175 del 26.05.2006 P.E. 430-2006 - relativamente al subalterno 3 (ex subalterno 2), inizialmente chiesta come Permesso di Costruire poi mutata, insieme a proroghe e richieste vulture (da **** Omissis **** al soggetto esecutato), nella DIA prot. 24246 del 26.09.2006 Pratica Edilizia 713-2006, nella sostanza ultimo titolo edilizio (Ristrutturazione Edilizia nello specifico demolizione con fedele ricostruzione ovvero rispetto della sagoma e cambio di destinazione e contestuale frazionamento).

Rispetto a tale titolo in data 23.02.2010 prot. 4578 è stata depositata una Comunicazione di Fine Lavori allo stato grezzo (con integrazione prot. 6004 del 10.03.2010 richiesta dal Comune di Pescia).

In data 19.05.2010 prot. 12469 è stata depositata la DIA 255-2010 a nome dell'esecutato per la esecuzione delle opere di completamento mancanti, intervento di fatto mai realizzato.

I titoli edilizi citati comprendevano anche la porzione frazionata nel 2011, divenuta subalterno 5 e poi frazionata ulteriormente con l'individuazione dei singoli subalterni corrispondenti alle varie unità immobiliari ricavate.

Tale porzione è stata venduta in data 03.06.2011 a **** Omissis **** e risulta quindi esclusa dalla procedura.

Al momento del sopralluogo la porzione che interessa la procedura esecutiva, subalterno 6 accampionato come "in corso di costruzione", si presentava come un cantiere sospeso costituito da terratetto residenziali su due livelli fuori terra realizzati in muratura ad uno stato grezzo (privo quindi di ogni finitura ed impianti).

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Archivio Storico del Comune di Pescia il sottoscritto ha potuto evincere che:

- la porzione subalterno 6 oggetto di procedura (terratetti in corso di costruzione ed aree pertinenziali) appare conforme, planivolumetricamente all'ultimo titolo edilizio depositato (nello specifico Pratica Edilizia n. 713-2006) ma trattandosi di cantiere rimasto allo stato grezzo dovrà essere presentato nuovo titolo edilizio, secondo i dettami dell'attualmente vigente strumento di governo del territorio, per il completamento dell'opera.

Sentito il Responsabile comunale dell'Ufficio Edilizia Privata lo strumento urbanistico ammette che sull'edificio venga presentata una SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività per eseguire le

opere mancanti (impianti, finiture, sistemazioni esterne).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'immobile consiste in un cantiere edile per la costruzione di unità terra-tetto a destinazione residenziale, compresa una parte di ristrutturazione di edificio pre-esistente. Lo stato dei luoghi si presenta come un fabbricato unico composto da varie unità immobiliari (7) corredate di spazi esterni esclusivi ed a comune, allo stato grezzo e in gran parte coperto da rovi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 25, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 504.000,00

Per la valutazione del più plausibile valore di mercato va premesso:

- che l'immobile risulta al grezzo e necessita quindi di essere completato nella parte impiantistica e nelle finiture, nonché nelle porzioni e dotazioni esterne, esclusive e condominiali. Dato che il cantiere pare essere abbandonato da tempo saranno da impiegare risorse anche per verificare la adeguatezza delle parti strutturali ad oggi realizzate e non protette rispetto agli agenti atmosferici
- il titolo edilizio sulla cui scorta è stato dato seguito al cantiere di realizzazione delle unità immobiliari risulta essere relativo alla data del 2010; da verifica effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pescia si è potuto evincere che per le eventuali opere di completamento risulta necessario e sufficiente depositare una SCIA, titolo edilizio bastando di deposito.
- il mercato immobiliare pesciatino è caratterizzato da vari cantieri interrotti facenti parte di procedure coatte di varia tipologia ed in generale risulta presente una vasta quantità di alloggi invenduti facenti parte di complessi immobiliari articolati.
- la consultazione della Banca Dati Omi per la Zona Suburbana delle frazioni pedecollinari e di pianura riporta valori che oscillano, per le abitazioni civili ordinarie, in buone condizioni, da 1200 a 1400 euro al mq unitario, con punte di euro 1550 per ville e villini migliori.
- gli annunci immobiliari on-line per edifici a schiera in zona vanno da euro 1250 ad euro 1600 per gli edifici di più recente costruzione.

In sintesi: la zona è paesaggisticamente valida, semi-collinare ma vicina sia al Centro che alle principali vie di comunicazione; ammettendo che il valore dell'immobile finito sia euro 1550 (i 1600 chiesti in un annuncio riscontrato, sottoposti a trattativa), importo da cui detrarre il costo necessario per finire e rifinire gli immobili (650 euro al mq compresi oneri tecnici) si ottiene un valore pari ad euro 900 al mq che il sottoscritto Ctù ritiene plausibile, anche in



considerazione del resede a comune ed esclusivo che le unità possiederebbero a lavori ultimati.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Cantiere edile Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE | 560,00 mq | 900,00 €/mq | € 504.000,00 | 100,00 | € 504.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 504.000,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di esecuzione costituisce porzione di un vasto complesso in corso di ristrutturazione e costruzione.

Il complesso era composto da una sorta di palazzina uffici con adiacenti spazi a deposito e locali lavorazione.

In particolare il subalterno 6 colpito dalla Procedura è relativo alla porzione già adibita a deposito esistente poi demolita e ricostruita sotto forma di varie unità immobiliari a destinazione residenziale attualmente ferme allo stato grezzo e non ancora accampionate singolarmente e quindi ancora rappresentate catastalmente da un unico mappale (subalterno 6 appunto).

La porzione oggetto di procedura risulta adiacente (facente parte del medesimo immobile originario) a quella in origine adibita ad uffici la quale è stata frazionata assumendo il subalterno 5, venduta ad altro soggetto e ristrutturata previo frazionamento in ulteriori unità immobiliari residenziali; tale porzione, tra l'altro anch'essa in situazione di stallo cantiere anche se ad uno stato più avanzato, risulta quindi essere esclusa dalla presente Procedura.

L'intero immobile, sia quello oggetto di procedura che quello adiacente, risultano assaliti da rovi e vegetazione che ne impediscono l'accesso ed il rilievo.

Tuttavia le planimetrie catastali e gli elaborati tecnico-urbanistici recuperati presso l'Archivio Storico del Comune di Pescia hanno consentito di verificare la consistenza.

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

Pistoia, li 13/03/2019

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RISPOSTA AGENZIA ENTRATE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE E GRAFICI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI EDILIZI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI E ANNUNCI
- ✓ N° 1 Altri allegati - AVVISO RACCOMANDATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTULA E SPESE ANTICIPATE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'immobile consiste in un cantiere edile per la costruzione di unità terra-tetto a destinazione residenziale, compresa una parte di ristrutturazione di edificio pre-esistente. Lo stato dei luoghi si presenta come un fabbricato unico composto da varie unità immobiliari (7) corredate di spazi esterni esclusivi ed a comune, allo stato grezzo e in gran parte coperto da rovi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 25, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (il Piano Operativo è in corso di redazione) comprende l'area nelle Zone E - Produttive Primarie. Rispetto alle opere edilizie mancanti, trattandosi nella sostanza di opere di completamento, sentito il responsabile Edilizia Privata del Comune di Pescia, si è verificato che è consentita e sufficiente la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Cantiere edile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Pescia (PT) - VIA DELLE BOTTEGHE 25, edificio IN CORSO DI COSTRUZIONE | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 25, Sub. 6, Categoria F3 | Superficie | 560,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile alla data del sopralluogo appariva allo stato grezzo, in conseguenza dell'arresto dei lavori di nuova costruzione e, prevalentemente, invaso da rovi e piante infestanti simili che hanno consentito solo una osservazione a distanza; in ogni caso l'immobile risulta privo di ogni finitura ed ogni componente impiantistica. | | |
| Descrizione: | L'immobile consiste in un cantiere edile per la costruzione di unità terra-tetto a destinazione residenziale, compresa una parte di ristrutturazione di edificio pre-esistente. Lo stato dei luoghi si presenta come un fabbricato unico composto da varie unità immobiliari (7) corredate di spazi esterni esclusivi ed a comune, allo stato grezzo e in gran parte coperto da rovi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 14/07/2006
Reg. gen. 4294 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 196603
N° raccolta: 34562
Note: Formalità accesa su subalterno 1
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 09/08/2006
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 1255
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 196603
N° raccolta: 34562
Note: Precisazione durata anni rispetto a iscrizione rg 4294 rp 1047 - riferita a subalterno 1
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 29/05/2008
Reg. gen. 2933 - Reg. part. 785
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI - PISTOIA
Data: 22/05/2008
N° repertorio: 202696
N° raccolta: 38881
Note: Riferita al solo subalterno 3
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITO
Iscritto a PISTOIA il 20/06/2011
Reg. gen. 2764 - Reg. part. 540
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00



Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI - PISTOIA
Data: 03/06/2011
N° repertorio: 93068
N° raccolta: 40902

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 23/04/2018

Reg. gen. 2313 - Reg. part. 1616

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

